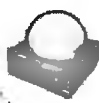


24/11/2020

Roundcube Webmail :: Acte teren intersectie Strada D-na Stanca cu Strada Ghiocelor

Completare pct 15 ord. d. nr. 1

*7 minute pe teren
24.11.2020*



Acte teren intersectie Strada D-na Stanca cu Strada Ghiocelor

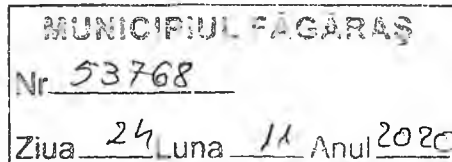
Golasiu Dan <dan_golasiu@yahoo.com>

patrimoniu@primaria-fagaras.ro <patrimoniu@primaria-fagaras.ro>, secretariat@primaria-fagaras.ro <secretariat@primaria-fagaras.ro>

Florentina Pascalin <florentina.pascalin@casadeavocatura.com>, Bogdan Golasiu <golasiu_bogdan@yahoo.com>

2020-11-24 12:43

- Procura Golasiu Dan.pdf (~1,8 MO)
- Notificare 24.11.2020 Golasiu.docx (~21 KO)
- Raport Evaluare Fam. Golasiu cu anexe.pdf (~5,8 MO)



Buna Ziua,

Prin prezenta va rog sa luati act si sa consemnati prezenta mea la sedinta ordinara a Consiliului Local al Municipiului Fagaras din data de JOI, 26 noiembrie 2020, avand in vedere dezbaterea de la Punctul 15 avand ca obiect "Proiect de hotarare privind declansarea procedurii de expropriere a imobilului teren in suprafata de 1600 mp, proprietate privata a unor persoane fizice, afectat de coridorul lucrarii de utilitate publica de interes local "SENS GIRATORIU STRADA GHIOCOLOR, Fagaras", dezbateri in care sunt in mod direct implicat.

Mentionez ca in acest sens va anexez Procura Speciala a mea de la Proprietari, Notificarea mea pentru Primaria Fagaras si Raportul de evaluare al proprietatii din Strada Doamna Stanca nr 101, acte pe care le voi depune personal la sediul Registraturii Primariei Municipiului Fagaras la data de 26.11.2020

Cu stima,
Dan Golasiu
0723631002
dan_golasiu@yahoo.com

CATRE: Primaria Municipiului Făgăraș, prin Primar Gheorghe Sucaciu

Piata Republicii nr 3, Fagaras, Jud Brasov, Romania CP 50520

Ref. Proces verbal incheiat la data de 10.09.2020 intre reprezentantii Primariei si **Golașiu Corneliu și Golașiu Ileana, prin mandatar Golașiu Dan**; Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Făgăraș nr. 24/31.01.2018; Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Făgăraș nr. 33/19.02.2020 prin care se însușește raportul cu nr. 73/25.11.2019 privind evaluarea imobilului în speță, întocmit de expert autorizat ANEVAR Toth Eniko,

Subsemnatii, Golașiu Corneliu și Golașiu Ileana, domiciliați în Făgăraș, Strada Panseluțelor nr. 12, jud Brasov, prin mandatar **Golașiu Dan**, în calitate de proprietari ai imobilului teren intravilan situat în Municipiul Făgăraș, în suprafață de 1600 mp, înscris în Carte Funciara nr. 105810 Făgăraș, nr. top. 2320/a/4/2, teren categoria folosință "curți construcții", situat la intersecția străzii D-na Stanca cu Strada Ghiocilor, formulam prezenta

NOTIFICARE

Prin care va solicitam respectuos sa luati act de EXPERTIZA TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ SPECIALITATEA EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, respectiv RAPORTUL DE EVALUARE ACTIV (BUN IMOBIL) cu nr. 02420/2020, teren intravilan, situat în localitatea Făgăraș, Județul Brașov, Strada Doamna Stanca Nr. 101, identificat cu numărul cadastral 2320/a/4/2, expertiza întocmită de către Iliescu George, Expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, „Evaluare bunuri mobile economie” Autorizație nr.292180722014, Evaluator Autorizat.

Va rugam sa aveti în vedere ca despăgubirea se compune din valoarea reala a imobilului si din prejudiciul cauzat subsemnatilor, în calitate de proprietari. La calcularea cuantumului despăgubirilor se va tine seama de pretul de piata, adica valoarea stabilita de catre expert este de 44.800 eur, (reprezentând 28 euro/mp.) echivalent 218.131 RON la cursul valutar de 4,8690 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.11.2020, precum și de daunele aduse subsemnatilor.

Exproprierea imobilelor fara o justa despăgubire si fara urmare a unei proceduri legale, încalca în mod evident dreptul la protecția proprietatii, garantat în art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenția Europeana a Drepturilor Omului.

În concluzie, în cazul nostru, valoarea de piata este mult mai mare decât valoarea/mp din raportul de evaluare întocmit de către expertul autorizat ANEVAR Toth Eniko, urmând sa stabiliți o despăgubire justă, fără a ne obliga la acționarea în instanța pentru obținerea unui drept evident.

Prezenta notificare reprezintă procedura prealabilă, conform Legea 554/2004 a contenciosului administrativ.

Va rugam sa ne comunicati raspunsul dumneavoastra in termen de sapte zile de la primirea acestei notificari la adresa din strada George Bacovia nr. 64 Sector 4 Bucuresti sau la e-mail dan_golasiu@yahoo.com.

In drept, Convenția Europeană a Drepturilor Omului, Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, art. 44 alin. (1) teza I, alin. (3) și alin. (6) din Constituția revizuită, dreptul de proprietate, precum și creanțele asupra statului sunt garantate. Nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreapta și prealabila despăgubire. Despăgubirile se stabilesc de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin justiție. Art. 562 alin. (3) din Codul Civil (2009).

Anexam: Raportul de expertiză cu nr. 02420/2020(in original)și copie procura autentică nr 1155/08.06.2020.

Data 26.11.2020

Cu stima,

Golașiu Corneliu și Golașiu Ileana,

prin mandatar Golașiu Dan



DUPLICAT

PROCURĂ SPECIALĂ

Subsemnații **GOLAȘIU CORNELIU**, domiciliat în mun.Făgăraș str.Panseluțelor nr.12, jud.Brașov CNP 1420320082411 și **GOLAȘIU ILEANA**, n.Greblea, persoană identică cu Golașu Ileana, domiciliată în mun.Făgăraș str.Panseluțelor nr.12, jud.Brașov CNP 2481009082416, în calitate de proprietari ai imobilului -teren -loc de casă în suprafață de 1600 m.p. categoria de folosință "curți construcții" situat în intravilanul mun.Făgăraș, str.Doamna Stanca nr.101, jud.Brașov, înscris în CF 105810 FĂGĂRAȘ, (nr.CF vechi 2359) nr.ord.A1 nr.top.2320/a/4/2, bun comun, dobândit cu titlu de cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.3123/03.10.1996/BNP Mariana Săbăduș, **i m p u t e r n i c i m** prin prezenta pe fiul nostru **GOLAȘIU DAN**, domiciliat în mun.București str.George Bacovia nr.64, sect.4, CNP 1721001082439, posesor al cărții de identitate seria RX nr.978951/SPCEP Sector 4- 2016, pentru ca în numele nostru și pentru noi să **administreze** cu depline puteri imobilul mai sus descris.-----

Pentru aducerea la îndeplinirea prezentului mandat, mandatarul nostru ne va reprezenta în fața organelor de stat ale administrației și puterii, persoane juridice sau fizice, va face cereri, va da orice fel de declarații, va achita taxele care se impun și va semna în numele nostru și pentru noi ori de câte ori va fi necesar, semnătura sa fiindu-ne opozabilă.-----

Tot în baza prezentului mandat, mandatarul nostru ne va reprezenta cu puteri depline (dacă va fi cazul) în fața instanțelor judecătorești, va putea angaja avocat, va depune orice probe la dosar, va îndeplini actele de procedură legală și va primi actele de procedură, ne va susține interesele putând face orice declarații în favorul nostru, va putea uza de căi de atac ordinare și extraordinare în apărarea drepturilor noastre.-----

Mandatul se întinde și asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu au fost precizate în mod expres în prezentul înscris, conf.disp.art 2016 alin.3 Cod civil.-----

Mandatul este valabil până la data de 08.06.2025.-----

Subsemnații **GOLAȘIU CORNELIU** și **GOLAȘIU ILEANA** declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Lg.nr.129/2018 pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și liberă circulație a acestor date și de Regulamentul UE 2017 Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2017 și de asemenea consimțim ca Operatorul Biroului Individual Notarial Adrian Boamfă să prelucreze datele noastre cu caracter personal în vederea perfectării prezentului act.-----

Actul s-a tehnoredactat la Biroul Individual Notarial **ADRIAN BOAMFĂ** din mun.Făgăraș, str.D-na Stanca nr.25, jud.Brașov, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și 3(trei) duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și 2 (două) exemplare au fost eliberate părților.-----

m a n d a n ț i

S.S GOLAȘIU CORNELIU

S.S GOLAȘIU ILEANA

Autentificare pe verso

ROMANIA

Ordinul Național al Notarilor Publici

BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL ADRIAN BOAMFĂ

Licența de funcționare nr.3129/2733/17.12.2013

Sediu: mun.Făgăraș, str.D-na Stanca, nr.25, jud.Brașov

1995-2020
UNMPR

95

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1155

Anul 2020 luna iunie ziua 08

În fața mea ADRIAN BOAMFĂ Notar Public în Circumscripția Judecătorei Făgăraș jud.Brașov, la sediul biroului s-au prezentat:-

1.GOLAȘIU CORNELIU, domiciliat în mun.Făgăraș str.Panseluțelor nr.12, jud.Brașov CNP 1420320082411, identificat cu carte de identitate seria BV nr.404913/Mun. Făgăraș-2005, în nume propriu---

2.GOLAȘIU ILEANA, domiciliată în mun.Făgăraș str.Panseluțelor nr.12, jud.Brașov CNP 2481009082416, identificată cu carte de identitate seria BV nr.655144/SPCLEP Făgăraș -2009, în nume propriu, -----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar. -----

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995 republicată, cu modificările ulterioare.-

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.-

S-a perceput onorariu în suma de 47,60 lei cu TVA inclus, cu bon fiscal nr. 7/2020 .-----

NOTAR PUBLIC
ADRIAN BOAMFĂ

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3(trei) exemplare de Adrian Boamfă notar public, astăzi data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.-----

NOTAR PUBLIC
ADRIAN BOAMFĂ



**EXPERTIZĂ TEHNICĂ EXTRAJUDICIARĂ
SPECIALITATEA EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

RAPORT DE EVALUARE

ACTIV (BUN IMOBIL) TEREN INTRAVILAN
situat în
localitatea Făgăraș, Județul Brașov, Strada Doamna Stanca Nr. 101,
identificat cu numărul cadastral 2320/a/4/2

elaborat la solicitarea domnului **Golașiu Dan**
reprezentant al proprietarilor **Golașiu Ileana** și **Golașiu Corneliu**

NOIEMBRIE 2020

SINTEZA RAPORTULUI

Subsemnatul **Iliescu George**, Expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, „Evaluare bunuri mobile economice” Autorizație nr.292180722014, Evaluator Autorizat Membru Titular ANEVAR Specializarea EI, EPI, EBM, Nr Legitimație 13304, în urma solicitării domnului **Golașiu Dan** reprezentant al proprietarilor **Golașiu Ileana** și **Golașiu Corneliu** am întocmit prezenta expertiză extrajudiciară având ca obiectiv :

" estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren intravilan, categoria Curți construcții, în suprafață de 1.600 mp., situat în Localitatea Făgăraș, Județul Brașov, Strada Doamna Stanca Nr. 101, identificat cu nr. cadastral 2320/a/4/2, deținut de **Golașiu Ileana** și **Golașiu Corneliu**. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață pentru informarea clientului și destinatarului raportului."

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: **Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)**

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte bazele și scopul evaluării, valoarea estimată pentru proprietatea în cauză, rezultată în urma **abordării prin piață** este:

VALOAREA DE PIAȚĂ este 44.800 euro. (reprezentând 28 euro/mp.) echivalent 218.131 RON la cursul valutar de 4,8690 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.11.2020.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea se referă la imobilul teren în stadiul existent la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra acestuia, asupra avizelor și a tuturor celorlalte atașamente ale amplasamentului, dacă acestea există;
- Dat fiind scopul evaluării și tipul proprietății, s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea este o estimare și reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare, așa cum se prezintă la data evaluării ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea nu reprezintă o valoare de asigurare;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori în condițiile și ipotezele enunțate.

Cu stimă,

Ing. ILIESCU GEORGE

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Membru Titular ANEVAR, Nr. Legitimație 13304

Expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” Autorizație nr.292180722014

Telefon: 0724.006.541

E-mail: giliescu_eval@yahoo.com.



Declararea conformității evaluării cu SEV

Prin prezenta, declar că prezenta evaluare este întocmită cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2020 și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat, cu normele metodologice și recomandările ANEVAR.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele de evaluare menționate mai jos.

Certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost bazate pe date de intrare verificate din mai multe surse și analizate din punct de vedere al adecvării, în limita tuturor informațiilor disponibile evaluatorului la data evaluării și neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință sau la care nu a avut acces.

În cadrul misiunii de evaluare evaluatorul nu a avut cerințe legislative, de reglementare sau ale unor autorități, care să necesite devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2020.

În întocmirea prezentului raport de evaluare, am respectat dispozițiile și principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator prevăzute în Codul de Etică al Profesiei de Evaluator Autorizat, și anume:

- Conform principiului integrității evaluatorul a avut o relație directă și onestă cu toate părțile implicate în procesul de evaluare și NU a întocmit un raport de evaluare care, cu bună știință, să conțină declarații sau informații false, greșite sau întocmite în mod necorespunzător. În cazul în care observăm asocierea noastră cu astfel de informații sau erori, ne rezervăm dreptul de a corecta erorile constatate cu informarea părților implicate.
- Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să ne confere nouă sau unei persoane afiliate sau implicate cu noi, un stimulente financiar, sau realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor și nu este exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu este condiționat de mărimea valorii estimate sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea estimată.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției pentru care s-a întocmit raportul de evaluare.
- Conform principiului obiectivității, independenței și imparțialității comportamentul și raționamentul profesional nu a fost compromis de prejudecați, conflicte de interese sau de influența altor persoane.
- Nu există nici un interes al evaluatorului, actual sau de perspectivă, în proprietatea ce face obiectul acestui raport de evaluare și nici un interes personal sau părtinitor față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu clientul sau utilizatorul desemnat.
- În cadrul procesului de evaluare, evaluatorul a fost imparțial, independent și onest față de părțile implicate iar analizele, opiniile și concluziile exprimate nu au fost preferențiale.
- Conform principiului confidențialității, pe întreg parcursul activității de întocmire a raportului de evaluare dar și ulterior încheierii relației contractuale, se respectă și se va respecta confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client/utilizator și lucrarea efectuată și se vor lua

toate măsurile rezonabile pentru a nu face dezvăluiri neintenționate.

- Conform principiului competenței profesionale, declar ca sunt competent pentru întocmirea unui raport de tipul celui prezent și că în desfășurarea activității de evaluare am respectat Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.
- De asemenea evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR ce deține cunoștințele și abilitățile profesionale necesare pentru întocmirea unui raport de tipul celui prezent, prin specializarea deținută în evaluarea bunurilor și certificată de ANEVAR și prin actualizarea permanentă a acestora prin programele de pregătire profesională continuă și deține legitimații valabile și are încheiate asigurări de răspundere profesională pentru anul curent.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2020, și anume:

Standardele generale

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105 – Abordări și metode de evaluare

Standardele pentru active – Bunuri imobile

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 – Verificarea evaluării¹

ILIESCU GEORGE

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI , Membru Titular ANEVAR,

Nr. Legitimație 13304



¹ Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI	2
1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
1.1 Identificarea clientului și destinatarului raportului de evaluare	6
1.2 Scopul evaluării	6
1.3 Identificarea proprietății (identificarea activelor supuse evaluării) și drepturi de proprietate evaluate	6
1.4 Tipul și premisa valorii	6
1.5 Moneda evaluării	7
1.6 Data evaluării,	7
1.7 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	7
1.8 Tipul raportului.	7
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	8
1.10 Ipoteze și Ipoteze speciale relevante	9
1.11 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	10
2 PREZENTAREA DATELOR.	11
2.1 Identificarea proprietății. Date privind documentația juridică, legală, tehnică	11
2.2 Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	12
2.3 Descrierea activului teren	13
3 ASPECTE PRIVIND UTILIZAREA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)	13
3.1 Utilizarea curentă.	13
3.2 Cea mai buna utilizare (CMBU)	13
4 ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE	15
5 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE).	15
6 EVALUAREA. ANALIZA DATELOR, RATIONAMENTUL ȘI ABORDAREA ÎN EVALUARE	23
7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	28

1 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea clientului și destinatarilor desemnați

Evaluarea a fost solicitată de către persoana fizică Golașiu Dan reprezentant al proprietarilor Golașiu Ileana și Golașiu Corneliu (în calitate de client și destinatar).

1.2 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare, conform solicitării și instrucțiunilor transmise prin cerințele clientului și destinatarului raportului, este estimarea valorii de piață pentru informare în vederea tranzacționării.

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnată, putând avea acces spre consultare la prezentul raport de expertiză oricare din autoritățile statului interesate, prin reprezentanții legali.

Având în vedere Statutul ANEVAR și standardele de evaluare, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.3 Identificarea proprietății (identificarea activelor supuse evaluării) și drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport este dreptul deplin de proprietate asupra imobilului de tip teren intravilan, categoria Curți construcții, în suprafață de 1.600 mp. situat în Localitatea Făgăraș, Județul Brașov, Strada Doamna Stanca Nr. 101, identificat cu nr. cadastral 2320/a/4/2.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, aparținând persoanelor fizice, Golașiu Ileana și Golașiu Corneliu, așa cum reiese din documentele anexate.

Valoarea estimată se referă la proprietatea descrisă mai sus, așa cum se prezintă la data evaluării în condițiile și ipotezele enunțate.

1.4 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate în raportul de evaluare prezent este *valoarea de piață*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, SEV 104 Tipuri ale valorii- *valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Premisele valorii sau utilizarea presupusă, descriu condițiile în care este utilizat un activ sau o datorie. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără: (a) cea mai bună utilizare, (b) utilizarea curentă/existentă, (c) vânzarea ordonată (d) vânzarea forțată.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. În cazul de față premisa valorii este utilizarea curentă.

Costuri de tranzacționare- Valoarea estimată în prezentul raport nu include costurile vânzătorului generate de vânzare, costurile cumpărătorului generate de cumpărare și nu se face nici o ajustare pentru oricare taxă plătită de oricare dintre părți, ca efect direct al tranzacționării, inclusiv TVA.

Factori specifici entității- Nu e cazul de factorii care sunt specifici unui anumit cumpărător sau vânzător și care nu sunt accesibili participanților de pe piață.

Sinerгии- Nu e cazul de sinerгии.

1.5 Moneda evaluării

Moneda în care este exprimată valoarea din prezentul raport/concluzia finală asupra valorii este în EURO, deoarece piața specifică din România este dominată de tranzacții, oferte și negocieri în EURO, echivalentul în LEI fiind stabilit în baza cursului de schimb de referință comunicat de BNR la data evaluării.

Curs de schimb BNR la data de referință a evaluării: 1 EUR = 4,8690 lei.

1.6 Data evaluării,

Data de referință a evaluării este 14.11.2020, dată la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale relevante luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator. Data emiterii raportului este **23.11.2020**.

1.7 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Activitățile întreprinse pentru elaborarea evaluării au fost:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
- Solicitarea documentelor privind proprietatea imobiliară compusă din activele supuse evaluării
- Inspecția proprietății imobiliare
- Solicitarea informațiilor suplimentare celor obținute din documentele primite, cu privire la proprietatea imobiliară compusă din activele supuse evaluării
- Solicitarea eventualelor autorizații sau restricții legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții
- Culegerea, verificarea și analiza datelor despre piața specifică.
- Culegerea și analiza datelor despre proprietăți comparabile, din surse considerate credibile și a căror acuratețe a fost verificată.
- Aplicarea abordărilor/metodelor adecvate tipului proprietății imobiliare compusă din activele supuse evaluării, valorii de estimat, scopului evaluării și informațiilor disponibile și selectate anterior.
- Raportarea

În cadrul misiunii de evaluare evaluatorul nu a întâmpinat nici o limitare sau restricție la inspecție sau pe parcursul investigației și analizei pentru elaborarea evaluării.

Inspecția proprietății compusă din activele supuse evaluării efectuată în data de 14.11.2020 de către evaluator, în prezenta reprezentantului proprietarului - d-nul Dan Golașiu. La data inspecției, a fost identificat activul teren supus evaluării, împreună cu reprezentantul clientului/propietarului și au fost preluate informații referitoare la proprietatea/activele supusă/e evaluării (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății) și referitoare la vecinătăți, s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenurilor sau amplasamentelor învecinate.

1.8 Tipul raportului.

Comunicarea valorii se va realiza sub forma unui Raport de evaluare scris.

Raportul este unul descriptiv și cuprinzător, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2020 și care conține termenii de referință, utilizarea desemnată, abordarea sau abordările utilizate, metoda sau metodele aplicate, descrierea datelor de intrare principale utilizate, ipotezele formulate, concluzia privind valoarea și principalele motive care au condus la formularea concluziilor.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

- ❖ Informații colectate de la client/utilizator/proprietar:
 - Informații referitoare la definirea misiunii de evaluare;
 - Documente/informații pentru identificarea proprietății imobiliare/activele supuse evaluării
 - Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, puse la dispoziție de către client;
 - Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client
 - Extras de Carte Funciară

Notă: Nu a fost disponibilă documentația cadastrală (Fișa corpului de proprietate, Planul de amplasament) astfel că dimensiunile și suprafețele care au condus la identificare sunt preluate strict din extrasul de carte funciară prezentat.

Nu au fost prezentate eventuale autorizații sau restricții legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare, evaluarea este realizată în ipoteza că aceasta este conformă legislației și normelor în vigoare și respectă cerințele urbanistice și tehnice de la data evaluării.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client/utilizatorul raportului și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- ❖ Informații colectate cu ocazia efectuării inspecției:
 - Cu privire la proprietatea imobiliară compusă din activul supus evaluării:
 - date privind identificarea proprietății imobiliare pe baza adresei poștale, a numărului cadastral, preluate din documentele puse la dispoziție de client/utilizator, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului;
 - date pentru descrierea adecvată a proprietății prin caracteristicile fizice ale terenului;
 - fotografiile ale proprietății imobiliare;
 - date privind starea tehnică a proprietății imobiliare, prin simpla observare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.
 - Cu privire la vecinătățile proprietății supusă evaluării:
 - date cu privire la tipul vecinătăților din vecinătate cu realizarea de fotografii;
 - date cu privire la căile de acces din zonă, utilități, etc.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru identificarea eronată a proprietății imobiliare, realizată pe baza informațiilor/documentelor furnizate de client/proprietar/utilizator. Inspecția realizată de evaluator nu echivalează cu o inspecție tehnică de specialitate, sau cu o investigație privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate, acestea fiind considerată în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

- ❖ Informații colectate din terțe surse:
 - Informații preluate de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
 - Informații extrase din Programul EPI - CIBERI Information Systems cu baza de date imobiliare.ro, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
 - Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
 - Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile și datele pe care le-a avut la dispoziție / la care a avut acces pe parcursul realizării evaluării, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Evaluatorul a obținut informații, opinii și estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi

incorecte.

- ❖ Informații privind cadrul legislativ, în vigoare la data evaluării:

Nu am avut cunoștință să existe legislație care să influențeze legalitatea/valoarea proprietății

1.10 Ipoteze și Ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Ipotezele și ipotezele speciale formulate în prezentul raport au rolul de a clarifica diverse situații ce pot avea un efect semnificativ asupra valorii. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul

-
- valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării.
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
 - Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asumă răspunderea pentru daunele suferite de potențiali utilizatori sau instituțiile care și-au bazat deciziile pe concluziile prezentului raport și care nu s-au conformat regulilor prudențiale;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Valoarea opinată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

1.10.2 Ipoteze speciale

- S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, proprietatea este considerată liberă de sarcini și tranzacționabilă având caracteristicile fizice și dimensionale din documentele prezentate, în conformitate cu instrucțiunile clientului. Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată

1.11 Restricții de utilizare, distribuție sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și

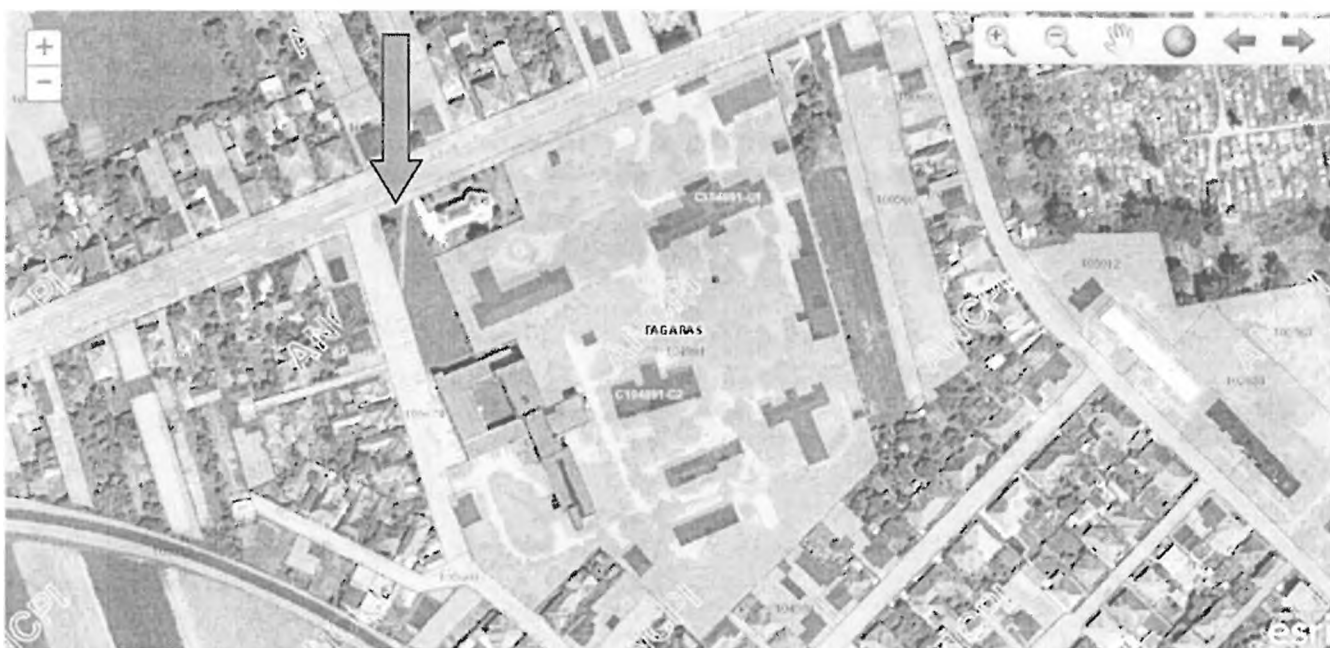
proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați în cadrul raportului și nu poate fi utilizat în alte scopuri decât cel stabilit în prezentul raport.

2 PREZENTAREA DATELOR.

2.1 Identificarea proprietății. Date privind documentația juridică, legală, tehnică

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de proprietatea imobiliară activ **de tip teren, intravilan, categoria Curți construcții, în suprafață de 1.600 mp.** situat în Localitatea Făgăraș, Județul Brașov, Strada Doamna Stanca Nr. 101, identificat cu nr. cadastral 2320/a/4/2.

Au fost efectuate verificări împreună cu reprezentantul clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. constatări în urma inspecției cu referire la fotografiile anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului fizică și situația sa din actele de proprietate, nefiind identificate neconcordanțe.



Sursa- <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile>

Date privind dreptul de proprietate

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și transferabil, aparținând persoanelor fizice Golașiu Ileana și Golașiu Corneliu, așa cum reiese din documentele anexate. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului. Evaluarea s-a realizat în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini și tranzacționabilă.

Documente care atestă dreptul de proprietate, avute la dispoziție:

- Extras de Carte Funciară pentru informare Nr. 105810 Făgăraș (nr. CF vechi 2359) , Nr. CererE68 din 04.01.2018;
- Contract de Vânzare Cumpărare cu Încheierea de Autentificare Nr.3123 din 03 octombrie 1996 întocmit de notar public Mariana Săbăuș;

Date privind documentația cadastrală

Nu a fost prezentată o documentație cadastrală, astfel că suprafețele clădirilor au fost preluate exclusiv din Extrasul de Carte Funciară prezentat, evaluarea se realizează în ipoteza că suprafețele din acestea sunt conforme cu realitatea.

2.2 Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este situată în localitatea Făgăraș, la intersecția Străzii Principale Doamna Stanca cu strada Ghiocelilor având deschidere la ambele străzi. Este amplasat în imediata vecinătate a Spitalului Municipal Făgăraș și a Bisericii Sfinții Cozma și Damian.

Zona din imediata vecinătate este predominant rezidențială cu intruziuni mixte de imobile individuale cu spații comerciale incluse (case cu magazine sau cabinete medicale la parter)

Localitatea se află pe axa de transport sud-vest, comportându-se practic din punct de vedere urban ca un pol zonal.

Regimul de înălțime maxim al zonei variază de la Parter la P+2 nivele. Este o zonă în curs de modernizare dar fără a se modifica utilizările actuale.

Zona de referință a proprietății : Zona mediană vestică a localității conform Anexa nr.3 la HCL nr. 89/29.05.2017 Încadrarea terenurilor pe zone in intravilanul Municipiului Făgăraș, în vederea stabilirii impozitului pe teren si clădiri se află în Zona B, iar din punct de vedere a dezvoltării potențiale conform ANEXA nr. 9 la HCL.nr.89/29.05.2017 ZONAREA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ PENTRU CHIRII SPATII se află în ZONA I – CENTRALĂ.



SURSA: google.maps.ro-

Accesul auto la imobil se realizează atât din Strada Doamna Stanca , șosea principală E68 (stradă asfaltată, arteră principală cu trafic auto și pietonal) cât și din Strada Ghiocelilor de asemenea stradă sistematizată.

Utilitățile sunt reprezentate de branșamentele la rețelele editare de apă, canalizare, gaze și energie electrică din cadrul rețelelor editare ale localității.

2.3 Descrierea activului teren

Trenul are suprafața de 1.600 mp., este plan și are o formă regulată dreptunghiulară cu deschiderea mică de aproximativ 17 m. la strada Doamna Stanca și de aproximativ 90 m la strada Ghiocelilor.

Teren

Nr cadastral	Suprafața (n.p)*	Observații / Referințe
Top: 2320/a/4/2	1.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOB

Geometria pentru acest imob nu a fost sit.

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intr. plan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructi	DA	1.600	-		2320/a/4/2	Loc de casă

Din punct de vedere al reglementării urbanistice este teren intravilan categoria de folosință curți construcții și are utilizarea menționată în Date referitoare la teren – Referinție, de LOC DE CASĂ

Imaginile sunt prezentate în ANEXA 1- FOTOGRAFII

3 Aspecte privind utilizarea. Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

3.1 Utilizarea curentă.

La data inspecției terenul este liber neîmprejmuit și nemarcat.

3.2 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare .

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) a unui bun se referă la utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri,

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața specifică, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a proprietății.

	Utilizarea proprietății în continuare conform destinației – teren construit	Utilizarea bunului într-o utilizare alternativă – teren liber
Posibilă fizic	Da	Da
Fezabilă financiar	Da	Nu
Permis legal	Da	Da
Să genereze cea mai mare valoare a activului	Da	Nu

Analiza CMBU pentru utilizarea alternativă - terenul considerat ca fiind liber:

Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările lui potențiale.

În cazul de față utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă, dar trebuie ținut cont că de regulă un teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel alternativa de utilizare în continuare ca teren liber nu este fezabilă. Concluzia este că cea mai bună utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.

Analiza CMBU a proprietății imobiliare în utilizarea de teren construit

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața specifică, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a proprietății.

	Utilizarea proprietății rezidențial	Utilizarea proprietății comercial retail	Utilizarea comercial birouri	Utilizarea proprietății spații industriale
Posibilă fizic	Da	Da	Da	Da
Fezabilă financiar	Da	Da	Da	Nu
Permisă legal	DA	Nu	Nu	Nu
Să genereze cea mai mare valoare a activului	Probabil -Da	Probabil- Nu	Probabil -Da	Probabil -Nu

Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cea mai bună utilizare implică testul permisibilității legale, testul posibilității fizice, testul fezabilității financiare și testul productivității maxime.

În lipsa unor autorizații de construire, dar având mențiunea din Extrasul de Carte Funciară privind destinația terenului pentru Lot de casă, ținând cont de scopul prezentei evaluări, se poate concluziona că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de teren construit cu destinație **rezidențială**; această utilizare întrunește cele patru condiții/teste prevăzute în definiția celei mai bune utilizării.

4 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Terenul a fost achiziționat de actualii proprietari în anul 1996.

Pentru teren s-a făcut recent o ofertă în vederea exproprierii de 15,12 EURO/ mp. echivalând cu 72 lei / mp. la data evaluării



JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 266 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

HOTĂRĂREA nr.33 din data de 19 februarie 2020

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme și infrastructură rutieră, aprobat la cumpărare

Valoarea terenului	115.316	24.192		
-Valoare teren				
Pentru suprafața măsurată -346 mp	72	LEI /mp	15,12	EURO/mp

Extras Conform raport evaluare teren de pe site-ul Primăriei Făgăraș.

Valori minime ale clădirilor de locuit, anexelor gospodărești și teren,
situate în Municipiul Făgăraș, zona B

Clasificare în funcție de vechime	Valori minime ale clădirilor de locuit (lei/mp/suprafață utilă)
Teren curți construcții (lei/mp)	80
Teren intravilan agricol (lei/mp)	17

Notă: Valoarea terenului curți construcții fără utilități corespunde cu valoarea terenului intravilan agricol.

Valoare din oferta Primăriei este situată chiar și sub nivelul valorii **minime** din cadrul grilei actuale a notarilor publici care este de 80 lei / mp. Ori este cunoscut faptul că în cazul achizițiilor publice sau în relația cu organele de control ale statului când valorile din contractele de vânzare cumpărare sunt situate sub grila notarială există suspiciunea de preț nesperios.

5 Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață.

Participanții de pe piață, reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități

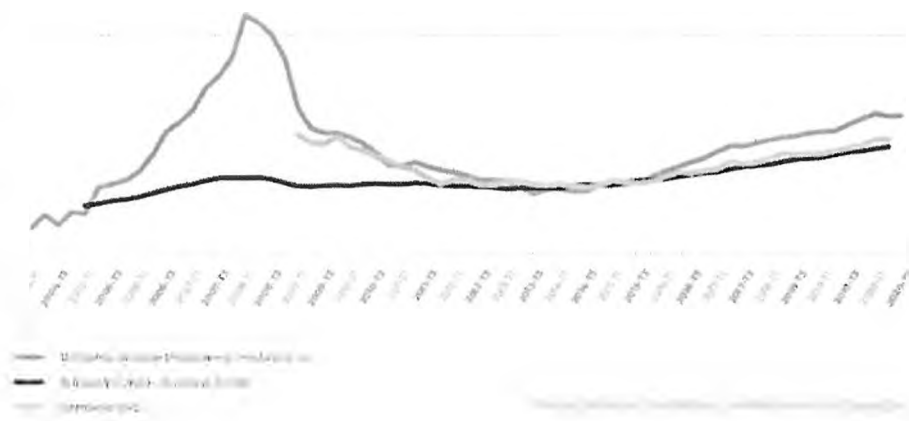
Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Piață imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor active sau mijloace de plată, cum sunt banii. Piețele imobiliare au o serie de caracteristici speciale care le deosebesc de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Cadrul general

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale

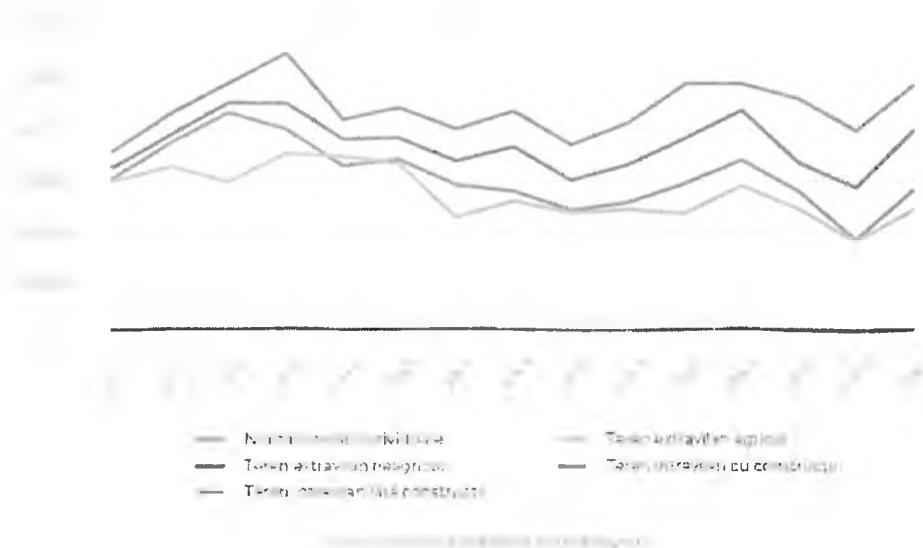


VÂNZARI IMOBILE, LA NIVEL NAȚIONAL

Urmărind evoluția trimestrială a achizițiilor din întreaga țară pe categorii de imobile, putem observa că în ceea ce privește unitățile individuale, terenurile extravilane agricole și terenurile intravilane cu construcții au fost atinse, în T2 2020, minime ale activității de tranzacționare de la începutul lui 2017 încoace. Și pe segmentul terenurilor intravilane fără construcții a avut loc un declin vizibil în perioada stării de urgență, însă acesta nu a reprezentat un minimum al perioadei analizate. În cazul terenurilor extravilane neagricole nu au fost observate, pe de altă parte, variații majore – de notat

este însă că, în mod normal, activitatea de tranzacționare se situează aici la un nivel relativ constant și, în plus, destul de scăzut comparativ cu restul pieței.

În trimestrul al treilea al anului în curs, datele furnizate de ANCPI relevă că apetitul pentru achiziții și-a revenit vizibil pe toate cele patru segmente de piață care au fost afectate de restricțiile de circulație impuse în perioada stării de urgență. Curbele de creștere au fost comparabile, astfel că segmentul cu cele mai multe contracte de vânzare (aproape de 50.000) rămâne cel al terenurilor intravilane fără construcții, acesta fiind urmat de terenurile intravilane cu construcții (circa 40.000 de achiziții), apoi de unitaile individuale (sub 30.000) și, respectiv, de terenurile extravilane agricole (aproape de 25.000 de contracte). Pe de altă parte, terenurile extravilane neagricole au atras, și trimestrul trecut, mai puțin de 1.000 de tranzacții.



Delimitarea Pieței (aria pieței și aria competitivă). Piața imobiliară specifică proprietăți evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Pentru a identifica o anumită piață imobiliară se investighează următorii factori:

Produsul imobiliar /Tipul de proprietate – în cazul de față proprietatea este reprezentată de imobil teren intravilan curți construcții – Loc de casă .

Caracteristicile proprietății

- ↓ Ocuparea – la data evaluării în zona imediată se află imobile teren cu a destinație rezidențială din zona mediană a localității Făgăraș., gradul de ocupare al terenului în zonă este ridicat practic nu există un număr semnificativ de proprietăți care să se poată considera terenuri libere. Reconversia se face prin demolarea construcțiilor și recuperarea terenurilor libere, chiar extravilane, existente, pentru a se maximiza gradul de utilizare al terenului.
- ↓ Descrierea - Proprietatea se află în Localitatea Făgăraș în arealul adiacent zonei Spitalului Municipal, într-o zonă predominant rezidențială. Construcțiile sunt de tip unifamilial tipic la nivelul arealului învecinat .
- ↓ Utilizatorii – Datorita caracteristicilor proprietății cei mai probabili utilizatori, sunt utilizatorii finali, care ar achiziționa proprietatea pentru a construi locuințe proprii.
- ↓ Dotările – sunt la nivelul zonei similar cu cel al vecinătăților cu care intră în competiție directă.

Aria imobiliară – definită din punct de vedere geografic sau local. O arie imobiliară poate fi locală, regională, națională sau internațională, poate fi de asemenea urbană sau suburbană, poate corespunde unui județ sau unui cartier dintr-un oraș și de asemenea poate fi delimitată prin relații specifice de timp – distanță. Aria imobiliară a proprietății analizate este zona mediană localității Făgăraș Cartierul Florilor și respectiv Veteranilor partea dinspre strada Doamna Stanca /E68 .

Proprietăți complementare- proprietăți sau tipuri de proprietăți complementare proprietății în cauză, sunt proprietăți tip teren cu destinație rezidențială din zona de referință extinsă .

CEREREA

Reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective.

- ✦ **Analiza cererii în cazul piețelor imobiliare** se concentrează asupra venitului disponibil și a puterii de cumpărare, structurii financiare, a preferințelor și tiparelor comportamentale ale participanților la piață.
- ✦ Piața terenurilor cu destinație rezidențială se referă preponderent la proprietăți tip teren liber, principalii factori analizați sunt:
 - Participanții la piață care determină cererea sunt la nivel local – aceștia sunt reprezentați de persoane sau firme care doresc să achiziționeze o proprietate cu acces rapid la axele principale de transport din imediata vecinătate a centrului .
 - Profilul potențialului utilizator final este acela al persoanelor care nu au posibilitatea să acceseze finanțări pentru dezvoltări rezidențiale. De asemenea sunt și dezvoltatorii imobiliari și în general aceștia au un avantaj în procesul de negociere, fiind o piață a cumpărătorului.
 - Factorii principali ce influențează atractivitatea arealului sunt determinați de localizarea într-o zonă considerată în dezvoltare cu acces direct la facilitățile zonei.
 - Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunitare este bună, la nivelul de calitate caracteristic întregii zone.

OFERTA COMPETITIVĂ

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei competitive trebuie alcătuit un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea analizată. Proprietățile competitive cuprind practic terenurile din arealul extins al zonei de referință.

Factorii avuți în vedere în analiza ofertei au fost:

- Stocul disponibil – cantitatea și calitatea proprietăților competitive
- Volumul noilor construcții- proiecte autorizate aflate în construcție
- Prețul și disponibilitatea terenului liber
- Costurile de construcție și dezvoltare
- Cauzele și numărul proprietăților neocupate sau nefinalizate
- Condițiile și circumstanțele economico sociale
- Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări
- Impactul standardelor de construcție și al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI DIN ZONA DE REFERINȚĂ ANALIZATĂ.

A fost analizată piața terenurilor pentru construcții din zona de referință, fiind avută în vedere atât piața loturilor cu construcții demolabile cât și cea a terenurilor libere, pentru toate aspectele ce definesc proprietăți care se pot considera similare sau complementare, inclusiv terenuri extravilane.

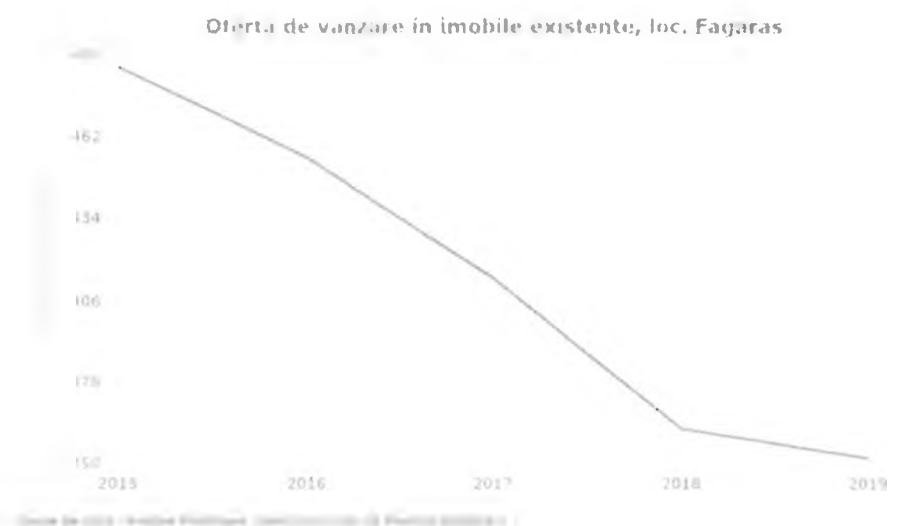
Analiza pietei terenurilor de vânzare

Conform prevederilor GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Evaluarea terenului pct. 88. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Astfel făcând analiza pieței imobiliare pentru terenurile din zona de referință, se constată că practic datorită gradului foarte mare de ocupare nu se pot identifica terenuri libere oferite și nici nu sunt informații publice, accesibile, referitoare la tranzacții care să implice astfel de terenuri.

Practic în zona de referință nu se pot identifica comparabile relevante decât dacă se extinde aria de piață la nivelul întregii localități, astfel încât în urma raportării caracteristicilor acestora la unități de comparație rezonabile să se poată estima o valoare de piață pentru terenul considerat liber.

Indicatori	Unitati de masura	Ultima valoare	Referinta	Valoare an anterior	Evolutie anuala
Produsul intern brut, jud. Brasov (F)	Milioane lei	48.538	2020	45.332	7,1%
Produsul intern brut pe cap de locuitor jud. Brasov (F)	Euro/Locuitor	18.434	2020	17.227	7%
Fond locuinte, loc. Fagaras	Numar locuinte existente	15.332	2019	15.335	0%
Locuinte terminate, loc. Fagaras	Numar locuinte terminate	2	2019	4	-50%
Autorizatii de construire locuinte (numar), loc. Fagaras	Numar autorizatii	19	2019	10	90%
Autorizatii de construire locuinte (suprafata), loc. Fagaras	Suprafata (metri patrati suprafata utila)	3.137	2019	1.145	174%
Tranzactii imobile, jud. Brasov	Numar tranzactii	2.557	Sep. 2020	3.134	-19,7%



Au fost analizate vânzările de terenuri efectuate de Primăria Făgăraș (la care a fost posibil accesul) și s-a constatat că :

- prin HOTĂRÂREA nr.307 din data de 20 decembrie 2017- în vederea vânzării prin licitație publică- a fost scos la vânzare un teren în suprafață de 100 mp -neconstruibil str. Dr. I. Șenchea la prețul de 12,35 Euro/mp . Dacă se aplică coeficientul de corecție specific conform grilelor notariale pentru terenuri neconstruibile de 0,4 din terenul liber (0,6 din valoare terenului construit care conform grilei este de regulă 0,7 din terenul liber de construcții) și actualizarea funcție de indicele imobiliar 120%, rezultă un multiplicator de 3 deci practic prețul actualizat pentru un teren construibil ar fi de **37,05 euro/ mp.**
- prin HOTĂRÂREA nr.126 din data de 28 mai 2020 privind vânzarea prin licitație a terenului in suprafață de 306 mp proprietatea Municipiului Făgăraș identic cu cel înscris in CF.106354 Făgăraș cu nr.top.106354, situat in Făgăraș str. Livezii nr. 10 A- prețul acceptat de primărie a fost de **26,6 euro/ mp.**, în condițiile în care este vorba de un teren parțial construit care necesită cheltuieli pentru aducerea la nivelul de teren liber.

Oferite de terenuri pentru zona orașului Făgăraș au fost centralizate în tabelul următor.
Datele de piață sunt prezentate în ANEXA 2- Informații de piață. Comparabile

Descriere comparabile										
Elemente de comparatie	Teren supus evaluarii	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6	Comparabila 7	Comparabila 8	Comparabila 9
§ Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
§ Localizare	Făgăraș Str Doamna Stanca	Făgăraș zona Mălina	Făgăraș zona Mălina	85 Lina front 2	Făgăraș zona Mălina	Strada Podului	Făgăraș zona Mălina	Făgăraș zona Mălina	Făgăraș zona Mălina	zona Strada Trucă
§ Suprafata (mp)	1,600	1,200	1,200	532	500	1,040	9,049	4,972	600	3,613
§ Pret oferta/tranzactie	eur/mp	EUR 20	EUR 20	EUR 94	EUR 40	EUR 18	EUR 18	EUR 18	EUR 28	EUR 22
§ Sursa informatiei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
		Link	Link	Link	Link	Link	Link	Link	Link	Link
§ Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
§ Condițiile de finantare	cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash	cash
§ Condițiile de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent	independent
§ Condițiile pietei	noiembrie 2020	recent	recent	recent	recent	recent	recent	recent	recent	recent
§ Acces	străzi sistematizate drum european	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate	străzi sistematizate
§ Utilitati	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze	ee, apă, canalizare, gaze
§ Dimensiuni	1,600	1,200	1,200	532	500	1,040	9,049	4,972	600	3,613
§ Deschidere / Front stradal (m)	dublă aprox 17 ml și 90 ml.	17 ml	25 ml	17 ml	17 ml	30 ml	60 ml	17 ml	17 ml	10 ml
§ Inclinatie	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
§ Tip teren	liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber	liber
§ Regim juridic	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
§ Regim economic (destinatie)	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	industrial	mixt	rezidențial	rezidențial
§ Observatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Concluzii privind atractivitatea și lichiditatea proprietății

ANALIZA SWAT A LOCALIZARII

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ol style="list-style-type: none">1. Localizarea într-o zonă de interes2. Accesibilitate foarte mare datorită faptului că se află pe axa de transport europeană3. Apropierea de zona de interes regional a spitalului municipal	<ol style="list-style-type: none">1. Trafic intens pe principalele artere de circulație, care poate crea un disconfort.2. Vecinătatea cu spitalul poate crea disconfort din cauza activității specifice și permanente a acestuia.
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
<ol style="list-style-type: none">1. Localizarea într-un areal care a fost în permanență bine cotate de piața imobiliară2. Lipsa unor oferte de terenuri în zona din imediată vecinătate, cu care acesta să intre în competiție directă	<ol style="list-style-type: none">1. Interferența decizională a administrației publice care poate limita sau restricționa dezvoltarea sau utilizarea.

ANALIZA SWAT A PROPRIETĂȚII

PUNCTE TARI	PUNCTE SLABE
<ol style="list-style-type: none">1. Imobilul este poziționat în plan principal față de calea principală de acces cu deschidere dublă la două străzi2. Accesul la toate rețelele de utilități edilitare.	<ol style="list-style-type: none">1. Apropierea foarte mare de spital în cazul unor dezvoltări rezidențiale care poate conduce la retrageri cu pierderi semnificative din coeficienții urbanistici optimi.
OPORTUNITĂȚI	AMENINȚĂRI
<ol style="list-style-type: none">1. Posibilitatea dezvoltărilor imobiliare cu utilizări mixte .2. Dezvoltarea traficului alternativ și a infrastructurii pentru turism.	<ol style="list-style-type: none">1. Interferența a factorilor politici și din administrație2. Riscul reducerii puterii de cumpărare pe fondul efectelor crizei sanitare

Prețurile de ofertă pentru terenuri variază între 21 și 90 euro/mp. funcție de localizare, suprafață și potențial investițional. Prețul mediu fiind de aproximativ 40 euro/ mp.

Marja de negociere este de aproximativ 10% , pentru zonele cu foarte puține loturi de teren liber puterea de negociere a vânzătorilor fiind mai mare.

Pentru localizare prețurile de ofertă variază cu aproximativ 5% pentru diferența de zonare față de centru și respectiv axele principale de transport.

Pentru terenurile poziționate pe colț piața percepe un plus de 5%. De asemenea pentru terenurile care au un raport foarte favorabil al laturilor prețurile fiind cu 5% mai mare decât cele uzuale iar cele nefavorabile sunt percepute ca fiind mai ieftine cu 5%. (practic similar corecțiilor practicate în cadrul grilelor notariale)

➤ “Riscuri specifice ale pieței” .

- dezechilibru relativ în favoarea ofertei din punct de vedere al stabilirii prețului
- deși trendul inițial al pieței imobiliare este în creștere, o criză economică și financiară globală pe fondul crizei sanitare poate influența negativ piața proprietăților imobiliare și vandabilitatea lor. În prezent nu putem să nu ținem cont de faptul că la ora actuală (așa cum este cunoscut de întreaga societate) se manifestă un risc investițional generalizat, marcat de incertitudinile piețelor, în acest context de criză epidemică COVID-19 (care a generat și perturbarea întregului mediu economic), dar și cu privire la perioada post criză, pe care unii analiști o anticipează ca și o criza economică (cei mai

puțin pesimiști făcând trimitere doar la o reșezare între domenii și schimbări în percepția organizării activităților);

- piața este o „piață a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
- puterea de cumpărare mare necesară pentru potențialii cumpărători/investitori;
- menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor) care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;
- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „valorii de piață”;

➤ „Atractivitatea curentă și tendințele pieței relevante” :

- dezechilibru în favoarea ofertei
- trendul pieței imobiliare este nefavorabil sub efectul unei noi potențiale crize economice ce face posibil ca valoarea sa nu fie menționabilă pe termen mediu și lung;

- piața specifică proprietății supusă evaluării de la acest moment este influențată de incertitudini și temeri cu privire la evoluția viitoare (negativă), dar proprietatea subiect nu are caracteristici de bază (și nu avem evidențe la acest moment) care să conducă că evoluția sa individuală va fi mai nefavorabilă (ca amplitudine și termen) decât piața sa specifică. Nu sunt excluse, însă, reșezări în preferințele utilizatorilor de pe piața specifică și schimbarea opticii privind utilitatea bunurilor.;

- previziunile prevăd posibilitatea reluării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

➤ „Cererea trecută, curentă și viitoare anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”:

- puterea de cumpărare mica a potențialilor cumpărători ;
- menținerea condițiilor actuale de finanțare (sau chiar înăsprirea lor) care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile și implicit la diminuarea numărului potențialilor cumpărători;

- în condițiile în care se anticipează o contracție a economiei, principalii cumpărători pe aceasta piață, coroborat cu amplificarea dezechilibrelor legate de puterea de cumpărare a populației, poate apare o scădere a cererii solvabile;

➤ „Orice cerere potențială sau eventuală pentru utilizări alternative, care există sau poate fi anticipată la data evaluării”:

- datorită mențiunilor din Extrasul de Carte Funciară se consideră că proprietatea nu poate avea o altă utilizare alternativă, decât cea rezidențială;

➤ „Impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii”:

- datorită amplasamentului și conjuncturii economice apare necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „valorii de piață”;

- pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare din ultima perioadă precum și efectele reducerii activităților economice datorate crizei sanitare.

6 EVALUAREA. ANALIZA DATELOR, RATIONAMENTUL ȘI ABORDAREA ÎN EVALUARE

6.1 Considerente privind metodologia de realizare a evaluării

Pentru estimarea valorii de piață a unui teren de tipul celui supus evaluării, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul de față se consideră oportun a se aplica abordarea prin piață – prin metoda comparațiilor directe.

6.2. Abordarea prin piață pentru proprietate (cu caracter informativ)

Abordarea prin piața este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Pentru aplicarea abordării se utilizează metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, ce utilizează informații despre vânzările unor proprietăți imobiliare identice sau asemănătoare cu proprietatea subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: a) tehnicile cantitative: analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit; b) tehnicile calitative: analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Întrucât accesul la informații privind vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal și sunt puține informații disponibile publicului larg, în prezenta evaluare am luat în considerare prețurile proprietăților imobiliare identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte).

În urma analizării prețurilor proprietăților imobiliare identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte) de pe piața imobiliară specifică, s-a considerat a fi oportun aplicabilă tehnica analizei pe perechi de date / analizei comparațiilor relative.

Pentru aplicarea tehnicii s-au realizat următoarele etape:

- S-a identificat unitatea de comparație utilizată de participanții de pe piața relevantă și anume prețul raportat la mp,

- S-au analizat critic și argumentat prețurile proprietăților imobiliare identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu privire la relevanța informațiilor pe care le oferă și s-au determinat principalele variabile care influențează valoarea (elementele de comparație) și anume: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizarea, utilizarea proprietății, suprafața terenului,

- S-au analizat critic și argumentat prețurile proprietăților imobiliare identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu privire la relevanța informațiilor pe care le oferă și au fost selectate comparabilele relevante: Comparabila A, Comparabila B, Comparabila D și Comparabila D. (vezi Anexe)

Elemente de comparatie	Teren supus evaluarii	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
§ Tip teren:	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții	curți construcții
§ Suprafata (mp):	1,600	1,200	1,200	500	1,040
§ Deschidere / Front stradal (m):	dublă aprox 17 ml și 90 ml.	regulată un singur front	regulată un front de 25 ml.	18 ml	aprox. 30 ml
§ Localizare:	Făgăraș Str Doamna Stanca	Făgăraș zona Miorița	Făgăraș zona Meltea	Făgăraș zona Kaufland	Strada Podului
§ Pret oferta/tranzactie	Euro/ mp	25	21	40	28
§ Sursa informatiei:		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (%eur/mp)	-10%	-10% -3	-10% -2	-10% -4	-10% -3
Pret ajustat (eur/mp)		23	19	36	26
§ Drept de proprietate transmis:		integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (%eur/mp)	integral	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (eur/mp)		23	19	36	26
§ Condițiile de finantare.		cash	cash	cash	cash
Valoarea ajustarii (%eur/mp)	cash	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (eur/mp)		23	19	36	26
§ Condițiile de vanzare.		independent	independent	independent	independent
Valoarea ajustarii (%eur/mp)	independent	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (eur/mp)		23	19	36	26
§ Condițiile pietel.		recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustarii (%eur/mp)	noiembrie 2020	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
Pret ajustat (eur/mp)		23	19	36	26
§ Localizare:	Făgăraș Str Doamna Stanca	Făgăraș zona Miorița	Făgăraș zona Meltea	Făgăraș zona Kaufland	Strada Podului
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		15% 3	10% 3	0% 0	5% 1
§ Acces:	străzi sistematizate drum european	str. asfaltata	drum pietruit	drum noțional	drum pietruit
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0	10% 2	0% 0	10% 3
§ Utilitati:	ee, apă, canalizare, gaze	ee, gaze, apă, canalizare langa teren	ee, gaze	toate ale zonei	ee, gaze
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		0% 0	10% 2	0% 0	10% 3
§ Dimensiuni:		1,200	1,200	500	1,040
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	1,600	0% 0	0% 0	-10% -5	0% 0
§ Deschidere / Front stradal (m).	dublă aprox 17 ml și 90 ml.	regulată un singur front	regulată un front de 25 ml.	18 ml	aprox. 30 mi
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)		10% 2	10% 2	10% 4	5% 1
§ Inclinație:		plan	plan	plan	plan
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	plan	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
§ Tip teren:		liber	liber	liber	liber
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	liber	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
§ Regim juridic:		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	intravilan	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
§ Regim economic (destinație).		rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	rezidențial	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0
§ Observatii:		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Valoarea ajustarii (%Eur/mp)	nu sunt	0% 0	0% 0	0% 0	0% 0

Pret ajustat (Eur/mp)	28	27	34	33
------------------------	----	----	----	----

Total ajustare bruta (% Eur/mp.)	25%	6	45%	9	25%	9	30%	8
Total ajustare neta (% Eur/mp.)	-13%	-3	-31%	-6	15%	6	-17%	-5
Numar ajustari	2		4		2		4	
Valoarea aleasa								

Valoarea estimata teren considerat liber	28 eur/mp
	44,800 EUR
	136 lei/mp
	218,131 LEI
Curs valutar BNR:	4.8690 lei / 1 Eur

Ajustarile au fost considerate astfel:	A	B	C	D
<u>§ Sursa informatiei:</u>				
o Au fost ajustate comparabilele cu -10% acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.				
<u>§ Drept de proprietate transmis:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale	0	0	0	0
<u>§ Conditii de finantare:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash	0	0	0	0
<u>§ Conditii de vanzare:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere	0	0	0	0
<u>§ Conditii de pieta:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale	0	0	0	0
<u>§ Localizare:</u>				
o Au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor 1,2 si 4 pentru ca sunt amplasate in zone pe care recunoscuta de piata ca fiind inferioare locatiei proprietatii de evaluat, ajustarea reprezinta coeficientu perceput de piata pentru diferentele de localizare asa cum s-a evidențiat din analizatelor secundare.	1	1	0	1
<u>§ Acces:</u>				
o Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor 2 și 4 pentru ca nu au acces la drum asfaltat, ajustarea reflecta diferenta dintre preturile de oferta pentru terenurile considerate superioare datorita accesului la drum asfaltat asa cum rezultă din analiza datelor secundare.	0	1	0	1
<u>§ Utilitati:</u>				
o Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% comparabilelor 2 și 4 pentru ca nu au toate retelele edilitare langa teren cuantumul ajustării reflecta costurile suplimentare cu sursele alternative de energie asa cum rezultă din analiza datelor secundare coroborat cu costul unor sisteme alternative asa cu rezultă din cataloagele IROVAL	0	1	0	1
<u>§ Dimensiuni:</u>				
o Au fost aplicate ajustari negative comparabilei pentru ca au suprafete semnificativ mai mici față de subiect, piata recunoscând ca suprafetele mai mari sunt oferite la preturi de euro/mp mai mici asa cum rezultă și din analiza de piata	0	0	1	0
<u>§ Deschidere / Front stradal (m):</u>				
o Au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru ca au un singur front la drumul de acces, care limitează posibilitatea de construire, recunoscut de piata ca fiind inferior față de cel dublu al proprietatii, cuantumul ajustării este cel rezultat din analiza datelor secundare prezentat în concluziile analizei de piata.	1	1	1	1
<u>§ Inclinație:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele sunt plane	0	0	0	0
<u>§ Tip teren:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele sunt terenuri libere.	0	0	0	0
<u>§ Regim juridic:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim juridic intravilan	0	0	0	0
<u>§ Regim economic (destinatie):</u>				
o Nu au fost necesare ajustari intrucat toate comparabilele au regim economic rezidential similar cu proprietatea de evaluat	0	0	0	0
<u>§ Observatii:</u>				
o Nu au fost necesare ajustari	0	0	0	0

Astfel, aplicând toate cele prezentate mai sus, opinam ca valoarea proprietății imobiliare supusa evaluării, determinata prin aceasta abordare/metoda este: În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la comparabila A seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cel mai bun scor. Astfel, valoarea prin abordarea prin piață rotunjit, pentru proprietatea imobiliară de evaluat, este în opinia evaluatorului, de **44.800 euro. (reprezentând 28 euro/ mp.)**

7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte, astfel:

- Datele cheie de intrare utilizate sunt considerate pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.
- Aplicarea abordării/abordărilor și formularea concluziilor s-au realizat ținând cont de datele disponibile, utilizarea evaluării, tipul și premisele valorii estimare și scopul evaluării.

Privind declararea valorii s-au analizat atent criteriile adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

1. **Adecvarea** - Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și lipsa informațiilor privind închirierile de terenuri.
2. **Precizia** –Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabila analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față.
3. **Cantitatea informațiilor.** Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de o cantitate insuficientă a acestora. Privind informațiile referitoare la vânzări, chiar și cu limitările cauzate de lipsa de transparență, se poate aprecia că sunt suficiente pentru aplicarea abordării prin piață.

Astfel, având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile activelor, valoarea estimată pentru proprietate este rezultată în urma **abordării prin piață.**

Astfel:

VALOAREA DE PIAȚĂ este 44.800 euro. (reprezentând 28 euro/mp.) echivalent 218.131 RON

la cursul valutar de 4,8690 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 14.11.2020.

Ing. ILIESCU GEORGE

Evaluator Autorizat EPI, EBM, EI, Membru Titular ANEVAR, Nr. Legitimatie 13304

Expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare” Autorizație nr.292180722014

Telefon: 0724.006.541

E-mail: giliescu_eval@yahoo.com.



ANEXA NR. 1- FOTOGRAFII

ANEXA NR. 2- DATE DE PIAȚĂ COMPARABILE PROPRIETĂȚI

ANEXA NR. 3- DOCUMENTE



Imagine dinspre Str. Doamna Stanca



Imagine din Str. Ghiocilor



Imagine teren spre Spitalul Municipal



Utilități



Vecinătăți spre E68 -



Vis a vis pe strada Ghiocilor

VÂNZARE TEREN DE CĂTRE PRIMĂRIA FĂGĂRAȘ PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

HOTĂRÂREA nr.307 din data de 20 decembrie 2017- în vederea vânzării prin licitație publică- Teren în suprafață de 100 mp -neconstruibil str. Dr. I. Șenchea 12,35Euro/mp



HOTĂRÂREA nr.307
din data de 20 decembrie 2017

- privind însușirea Raportului de evaluare nr.26.08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, privind imobilul – teren în suprafață de 100 mp., proprietatea Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului și energetic nr.24228 din 23.06.2017, prin care se propune însușirea raportului de evaluare nr.26.08.08.2017, întocmit de PFA DOBRE C. ELENA, privind imobilul –teren în suprafață de 100 mp., proprietatea municipiului Făgăraș situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație conform HCL nr.122 din 29.06.2017.

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului,

Văzând prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică ale art. 36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b, din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

În temeiul art 45 alin.3 și 115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, modificată și completată.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- Se însușește Raportul de evaluare nr.26.08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, privind imobilul – teren în suprafață de 100mp proprietatea municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație, conform HCL.nr.122 29.06.2017, Raportul având o valoare de 1235 euro fără TVA.(12.35Euro mp).

Art.2.- Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Urbanism, amenajarea teritoriului și energetic.

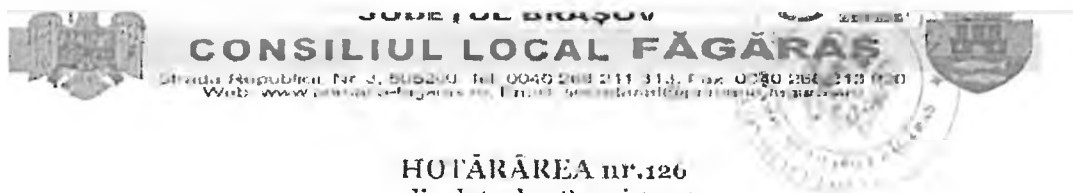
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SUCIU ANDREEA-OANA

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA

VÂNZARE TEREN DE CĂTRE PRIMĂRIA FĂGĂRAȘ PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

HOTĂRĂREA nr.126 din data de 28 mai 2020

- privind vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 306 mp proprietatea Municipiului Făgăraș identic cu cel înscris în CF.106354 Făgăraș cu nr.top.106354, situat în Făgăraș str. Livezii nr. 10 A- 26,6 euro/ mp.



**HOTĂRĂREA nr.126
din data de 28 mai 2020**

- privind vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 306 mp proprietatea Municipiului Făgăraș identic cu cel înscris în CF.106354 Făgăraș cu nr.top.106354, situat în Făgăraș str. Livezii nr.10A

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului juridic nr. 33182 din 15.05.2020 și Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.33182/1 din 15.05.2020 prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație a terenului intravilan în suprafață de 306 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș identic cu cel înscris în CF.106354 Făgăraș cu nr.top.106354, situat în Făgăraș str. Livezii nr.10A,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Ținând seama de prevederile art.108 lit.e, 129 alin.2 lit.c și alin.6 lit.b., art.139 alin.2, art.196 alin.1 lit.a, art.243 alin.1 lit.a și ale art.354 și art.355 și art.303 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 306 mp proprietatea Municipiului Făgăraș identic cu cel înscris în CF.106354 Făgăraș cu nr.top.106354, situat în Făgăraș, str. Livezii nr.10A.

Art.2. Prețul de pornire a licitației este de : 127,13 lei/mp fara TVA (echivalent 26,60 euro/mp fara TVA) cu pas de strigare de 10%, și a fost stabilit conform raport de evaluare nr.2/2020 întocmit de expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, însoțit prin HCL nr.31/19.02.2020.

Art.3. Se aprobă Regulamentul de organizare pentru licitația publică de vânzare a terenului intravilan situat în Municipiului Făgăraș str. Livezii nr.10A, conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Fișa de date pentru licitația publică de vânzare a terenului intravilan situat în Municipiului Făgăraș, str. Livezii nr.10A, conform Anexei nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă Cererea de înscriere pentru licitația publică de vânzare a terenului intravilan situat în Municipiului Făgăraș, str. Livezii nr.10A, conform Anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Teren parțial construit, amplasare mediană, toate utilitățile zonei

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/oferta/vnd-teren-intravilan-situat-n-cartierul-rezidențial-miorita-IDkT9L.html#42e7f1cc30>

Vând teren intravilan situat în cartierul rezidențial Miorita

25 €
0 €/m

Vând teren intravilan situat în cartierul rezidențial Miorita



Caree funciare nr. 21082 (Comuna Ciocănești, Municipiul Iași) / Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Titlu funciar	Carte funciară nr. 21082	Comuna Ciocănești, Municipiul Iași
Suprafață teren	760	

Suprafața este distribuită în două de proiect. Suprafață teren funciar (100%)

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Suprafață teren	Titlu	Parcelă	Nr. topog.	Observații / Referințe
1	teren funciar	760	-	-	2460/71.4	Parcela 140

Certific că prezentul extras corespunde cu poziția în vedere din cartea funciară originală păstrată de acest birou.
Prezentul extras din Cartea Funciară este valabil în cadrul funciarului și este emis în baza planului de situație funciară în vigoare și pentru desfășurarea succesiunii, iar informațiile conținute sunt susținute de orice mapă funciară în vigoare.
Se aplică tariful de 7% RON, în baza art. 91.5 din Legea nr. 71/1996 privind sistemul de unități funciare la cota nr. 2/32.

Data soținării:
15.10.2020
Data eliberării:

Asistent Registrar
ADRIANA CUCURUȘ

Relevo:



Calea Fântâni nr. 1044/19 Comuna/Oraș. Mărculești / Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
246/2/2 prov. 10%	504	

* Suprafața este determinată cu standardele proiecte STAS 70

ENTRATA UNIMAI MOȘII

Date referitoare la teren

Nr. in	Categoria folosință	Forma teren	Suprafața (mp)	Teren	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cuib agricola	DA	504			246/2/2	Parcela 20,1c

Conținutul prezentei extrase este corect și corespunde cu datele în vigoare din datele furnizate original, eliberat de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notari publici a actelor juridice private de drept de proprietate imobiliara prezenta pentru debaterile succesorii sau informatiile urcatoriale sunt susceptibile de orice modificare in viitorul timp.

Se aplică taxa de 0,1% RDH, Bon fiscal nr. 3714/10.000 in suma de 500 pentru servicii de publicitate imobiliara cu codul nr. 212.

Data eliberării:
11.05.2020

Director Registratură
ANEXA 2/2020/ABM

Referință:

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 500 m²

Descriere anunt

Proprietar, vând teren intravilan situat în cartierul rezidențial "Miorița" din Făgăraș, județul Brașov.

Suprafata terenului = 500 mp si o alta parcela de 700 mp. Terenul dispune de toate utilitatile: gaz, energie electrica, apa si canalizare.

Terenul se afla intr-un cartier nou, in plina dezvoltare. Este ideal pentru constructia unei case, avand vedere spre munte.

Exista FUZ pe zona, Extras CF si certificat de urbanism pentru teren.



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-fagaras-zona-meltea-IDlgVO.html#42e7f1ee30>

Teren intravilan de vanzare in Fagaras zona Meltea

25 000 €

21 €/m²

9 Strada Șosei L. Făgăraș



Arca Anai
0771 338 871

Numele Tui *

E-mail *

Numele tau de telefon

Sunt interesat de acest anunț și doresc să
aflu mai multe informații.
Numărul de telefon este obligatoriu.

Informații despre Anunț: CEEA
Olimpia SRL, 0771404242

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza in Favorita

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 1 200 m²

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Intelligent Mob va propune spre vanzare un teren intravilan in Fagaras, Judet Braila. Terenul are o suprafata de 1200 mp, are o deschidere de 25 ani si un POT de 35%.

Azi o priveliste minunata atat spre oras cat si munti fiind pretabil atat pentru constructia unei case cat si a unui bloc.

Pretul este de 25000 euro.

Pentru mai multe detalii sau pentru vizuiri ne puteti contacta: 0771338871 Arca

Caracteristici

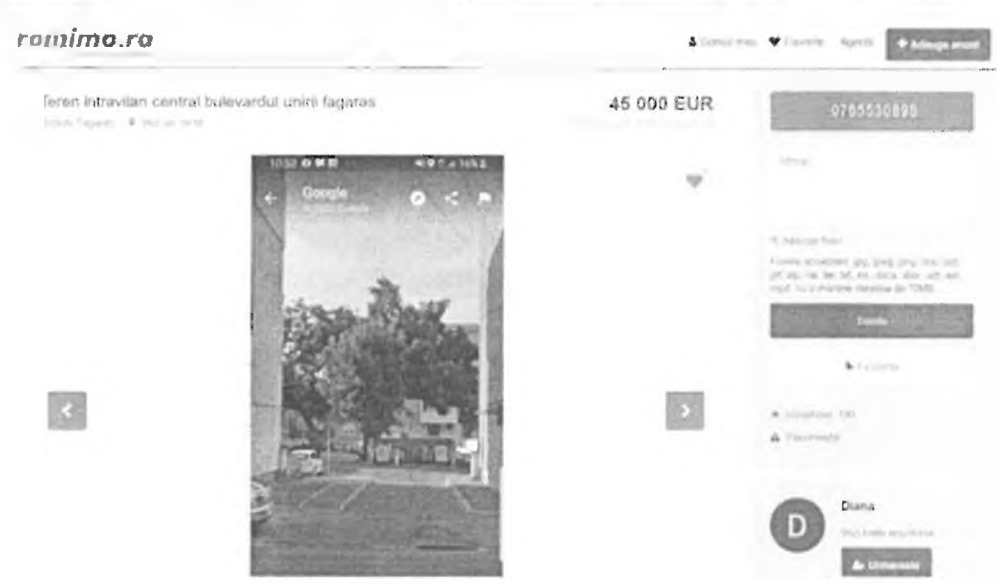
Conectia de gaze naturale

Electricitate



COMPARABILA 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-central-bulevardul-unirii-fagaras/3fi09578ge4f7fdf119871ie006f458d.html>



Specificatii

Suprafata terenului 532.0 m²

Descriere

Teren central Bulevardul Unirii vis a vis de Cofetăria Happy Pie . Suprafata 532 mp. Toate utilitățile.



COMPARABILA 4-

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-fagaras-langa-kaufland-IDaHART.html>

The screenshot shows the OLX interface for a land sale in Fagaras. At the top, there's a search bar and navigation icons. The main content area features a large photo of a road and field, a seller profile for Mihaela, and a map showing the location in Fagaras, Judet Brasov. The price is listed as 40 €.

Vând teren in Fagaras lângă kaufland

40 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Direct de Proprietar

Extravilan • Intravilan • Intravilan

Suprafata utila 500 m²

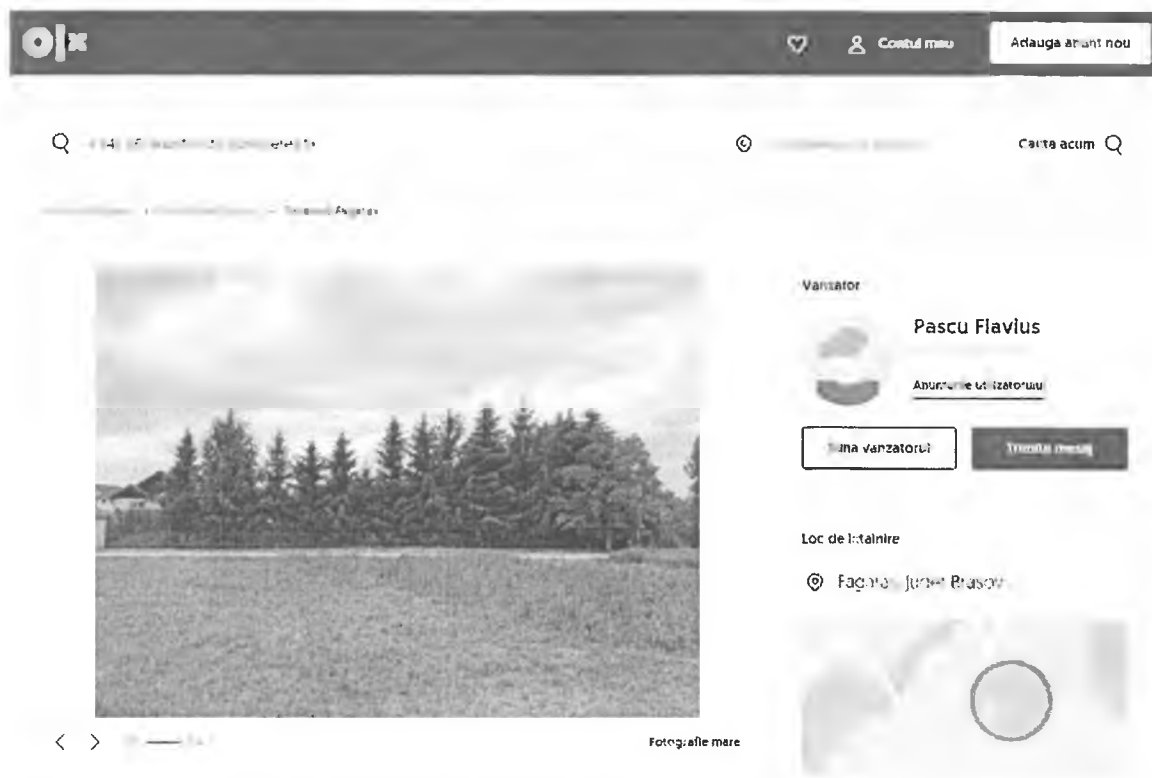
Descriere

Teren deschidere 18 m pe 9000 intravilan

Anunțul nu este disponibil pentru OLX.ro
 deoarece este pe OLX.ro

COMPARABILA 5

https://www.oix.ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-fagaras-ID9xQoN.html



VAND Teren intravilan in Fagaras!



29 500 € Impozitat

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Descriere

Să vând propria proprietate cu gard metalic, pentru construcția unei case.

Un teren de 1040 metri pătrați, fertilizat.

Terenul este curat și liber de stat.

Suprafata de 1040 m².

Locația este în județul Brașov, în comuna Făgăraș, în satul Făgăraș.

Pentru mai multe informații sunați la numărul 0457068000.




Amplasat pe strada Podului drum pietruit, utilități gaze și electricitate. Deschidere aprox. 30 ml.

COMPARABILA 6


<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-constructii-fagaras-9048mp-cu-puz-1Dd7i9Y.html#60ab2b716e>


Vanzator

 **Mihai Sin**
Anunturile utilizatorului

[Suporta vanzatorul](#) [Trimite mesaj](#)

Loc de inaltare

 Fagaras, Judetul Buzau



Teren intravilan constructii Fagaras 9048mp cu PUZ

55 €

PROTEJAZA ANUNTULUI PROTEJAZA ANUNTULUI

Proprietate: Intravilan 9048 m²

Descriere

Avand ca infrastructura utilitatii, terenul este construit in zona de dezvoltare imobiliara cu o suprafata de 9048 mp si o inaltime de 0.33m.

Este un teren intravilan construit in zona de dezvoltare imobiliara cu infrastructura utilitatii si este potrivit pentru construirea unui teren intravilan cu PUZ.

Terenul este situat in zona de dezvoltare imobiliara cu infrastructura utilitatii si este potrivit pentru construirea unui teren intravilan cu PUZ.

Zona de dezvoltare imobiliara este situata in zona de dezvoltare imobiliara cu infrastructura utilitatii si este potrivit pentru construirea unui teren intravilan cu PUZ.

Unitate: Anuntul este publicat de catre utilizatorul Mihai Sin.

Vezi si alte oferte

0 anunturi

70-202600


70-202617

Compara oferte de proprietate imobiliara 1157 Compara oferte de proprietate imobiliara

RAPORTEAZA



Mihai Sin

 0724 202 620



COMPARABILA 7

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-X47913001?lista=2905935&listing=1>

Fagaras, teren 4972mp pretabil Bloc locuinte/market

447.450 EUR



0721.952.533
0368.449.027

Alte telefoane:
0720521688

Detalii despre teren și locația construcției
amplasate la X47913001 de pe Imobiliare.ro

Care detalii suplimentare
propunem? Te sunăm când
reținem și poți continua discuția
din confortul tău!

Mă interesează proprietatea
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-X47913001> găsită pe Imobiliare.ro

Detalii

Caracteristici



COMPARABILA 8

Teren Zona centrală Fagaras 600mp

16 500 €/m²

16 500 €

28 €/m²



Suprafata teren (m²): 600 m²

Descriere anunt

Vand teren intravilan, rezidential de 600 mp cu 30 mp de chibrit la strada in Fagaras, Zona centrala turistica langa Cetatea Fagaras.

ID anunt Storia: 4042996

ID extern: 4fe59337-c91d-47dd-8903-3f2797b67051

Data publicarii: 6 luni în urmă

Data modificarii: 4 zile în urmă

COMPARABILA 9

Imobiliare

Vand teren intravilan

◆ Brașov (judet), Fagaras

22 €0 €/m²**Prezentare generala**Suprafata teren (m²): 3 613 m²**Descriere anunt**

Vand teren intravilan la iesirea din fagaras spre hurez pe partea dreapta ,utilitati la limita proprietatii ,ingradit cu gard beton cu supraf.de 3613mp.si deschidere la drum 40m² situat pe sos.hurezului nr 6b

ID anunt Stora: 3673465

ID extern: d62e187c-32f8-4e62-bc7f-5591ad788990

Data publicarii: 8 luni în urma

Data modificarii: circa 14 ore în urmă