



PROIECT

HOTĂRÂREA nr. ....

Din data de .....

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, aferent construcției proprietate persoane fizice**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,  
întrunit în ședință.....**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 43523/1/17.07.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 43523/17.07.2023, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, aferent construcției proprietate persoane fizice

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Avand in vedere:

-HCL nr 387/15.12.2022 privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren – intravilan proprietatea Municipiului Fagaras-domeniu privat, situat in Fagaras, str Mălinului nr 2 identic cu cel înscris în CF 107410 Făgăraș în suprafață de 208 mp, aferent construcției C1- casa proprietate privată

- HCL nr 192/29.06.2023 privind aprobarea modificării și completării precum și îndreptării erorii materiale din cuprinsul HCL 387/15.12.2022

- Raportul de evaluare nr 1235/13.06.2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Analizând prevederile: art. 10 alin.2 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare; art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; art. 36, alin.1 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1235/13.06.2023 pentru imobilul, teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vanzarii, de către Municipiul Făgăraș.

**Art. 2:** Prețul de vânzare va fi de 15.980 lei, potrivit anexei nr. 2 la prezenta hotarare.

**Art.3:** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, evidență patrimoniu si Directia Buget finante.

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUGACIU



AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL,  
LAVINIA MARIAN



Nr. înregistrare: 43523/17.07.2023

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, aferent construcției proprietate persoane fizice**

Având în vedere necesitatea reglementării situației juridice a imobilului teren situat în Făgăraș str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107598 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, teren care nu reprezintă niciun interes pentru municipiu, întrucât este terenul aferent construcției proprietate persoane fizice

Ținând seama de HCL nr 387/15.12.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre, modificată și completată prin HCL 192/29.06.2023

Având în vedere necesitatea stabilirii prețului de piață al imobilului în vederea vânzării directe cu respectarea dreptului de preemțiune

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 15.480 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, teren aferent construcției "casă", proprietate persoane fizice.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	17.07.2023	
2.	Sef Birou	Elena Tanase		
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		

**REFERAT DE APROBARE  
LA PROIECTUL DE  
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, aferent construcției proprietate persoane fizice**

Având în vedere necesitatea reglementării situației juridice a imobilului teren situat în Făgăraș str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, în suprafață de 208 mp, teren care nu reprezintă niciun interes pentru municipiu, întrucât este terenul aferent construcției proprietate persoane fizice

Ținând seama de HCL nr 387/15.12.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre, modificată și completată prin HCL 192/29.06.2023

Având în vedere necesitatea stabilirii prețului de vânzare al imobilului în vederea vânzării directe cu respectarea dreptului de preemțiune

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 15.480 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1235/13.06.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mălinului nr 2, identificat în CF 107470 Făgăraș, teren aferent construcției "casă", proprietate persoane fizice.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**



Anexa 2 la HCL nr ...../ .....

NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea pentru mp stabilită prin expertiza aferentă proprietății	Valoarea totală stabilită prin expertiza aferentă proprietății	Valoare finală totală de vânzare în LEI
1.	Str Mălinului nr 2, aferent construcției situate în Fagaras, str Mălinului nr 2	CF nr 107470 Fagaras, teren intravilan în suprafața de 208 mp,	74,42 lei	15.480 lei	<b>15.980 lei</b>

de-piucul nice de  
FALSURARE RAPORT



**HOTĂRÂREA nr.192  
din data de 29 iunie 2023**

-privind aprobarea modificării și completării precum și îndreptării erorii materiale din cuprinsul HCL.nr. 387/15.12.2022

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,  
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

-Raportul de specialitate nr.41380/27.06.2023, Referatul de aprobare nr. 41380/1/27.06.2023 al Primarului Municipiului Făgăraș, prin care se propune aprobarea îndreptării erorii materiale din cuprinsul HCL.nr. 387/15.12.2022

-HCL nr 387/15.12.2022 privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat situat în Făgăraș str Mălinului nr. 2 identic cu cel înscris în CF 107410- Făgăraș în suprafață de 208 mp, aferent construcției- C1- casă proprietate privată,

- Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, 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, precum și al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,

În conformitate cu prevederile Ordinului 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 108 lit e, 129, alin.2, lit. c, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă înlocuirea sintagmei "vânzare prin negociere directă" din titlul precum și din cuprinsul HCL.nr. 387/15.12.2022 cu sintagma "vânzare directă cu respectarea dreptului de preemțiune".

**Art.2.** Se aprobă îndreptarea erorii materiale strecurate în titlul și în cuprinsul HCL 387/15.12.2022 prin înlocuirea nr de CF 107410 cu nr de CF 107470.

**Art.3.** Restul prevederilor rămân neschimbate.

**Art.4.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
KLEIN JOHANNES



CONTRASEMNEAZĂ,  
Ptr Secretar general,  
Jr.LAVINIA MARIAN

Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru**.  
Consilieri în funcție- 19  
Consilieri prezenți- 17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu
- 1ex. Afișare

Cod F- 50







ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA nr.387  
din data de 15 decembrie 2022**

-privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat situat în Făgăraș str.Mălinului, nr.2 identic cu cel înscris în CF.107410-Făgăraș în suprafață de 208 mp, aferent construcției-C1-casă proprietate privată

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61153//1/23.11.2022, Raportul Compartimentului de specialitate nr.61153/23.11.2022, prin care se propune aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș -domeniu privat situat în Făgăraș str.Mălinului, nr.2 identic cu cel înscris în CF.107410-Făgăraș în suprafață de 208 mp, aferent construcției-C1-casă proprietate privată, imobil aflat în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură,

Luând în considerare faptul că pentru acest teren nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în baza legilor fondului funciar respectiv Legea nr.18/1991, a Legii nr.169/1997, Legii nr.1/2000 pentru reconstituirea drepturilor de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, Legea nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și că deasemenea, nu au fost depuse notificări în baza Legii nr.10/2001, privind regimul unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 Martie 1945-22 Decembrie 1989,

Având în vedere prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare modificată și completată de OUG nr.31/2018, precum și Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

În conformitate cu prevederile Art.553 alin.1, alin.4 coroborat cu art.885 și ale art.888 Cod Civil,

Ținând seama de prevederile art.36 alin.1 din Legea nr.18/1991 a fondului funciar cu modificările ulterioare, coroborate cu ale art.354, art.355 și ale art.364 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ,

În temeiul art.108 lit.e, art. 129, alin.2. lit. c, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1. lit.a, art. 197. art. 198, alin.1 și alin.2, art.199, art. 243, alin.1, lit.a și art. 287, lit. b, pct. 1 și pct. 2, art.364 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aprobă vânzarea prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Mălinului, nr.2, identic cu cel înscris în CF.107410-Făgăraș în suprafață de 208 mp, aferent construcției-C1-casă proprietate privată.

**Art.2:** Vânzarea imobilului teren se va face ținând seama de valoarea acestuia stabilită printr-un raport de evaluare în valoarea finală a vânzării terenului fiind inclusă și valoarea expertizei ce va fi întocmită de o persoană fizică sau juridică autorizată.

**Art.3:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartimentul juridic și Biroul Cadastru, Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CUPU LUCIAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Ptr.Secretar general,  
Jr.CAMELIA CRIȘAN**







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107470 Făgăraș

Nr. cerere	23153
Ziua	22
Luna	09
Anul	2022

Cod verificare  
100119319950



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107470	208	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>23153 / 22/09/2022</b>	
Act Administrativ nr. 122 - Hotărâre, din 31/03/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 31252/2, din 19/10/2022 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 56455, din 20/10/2022 emis de Municipiul Făgăraș;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b> , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



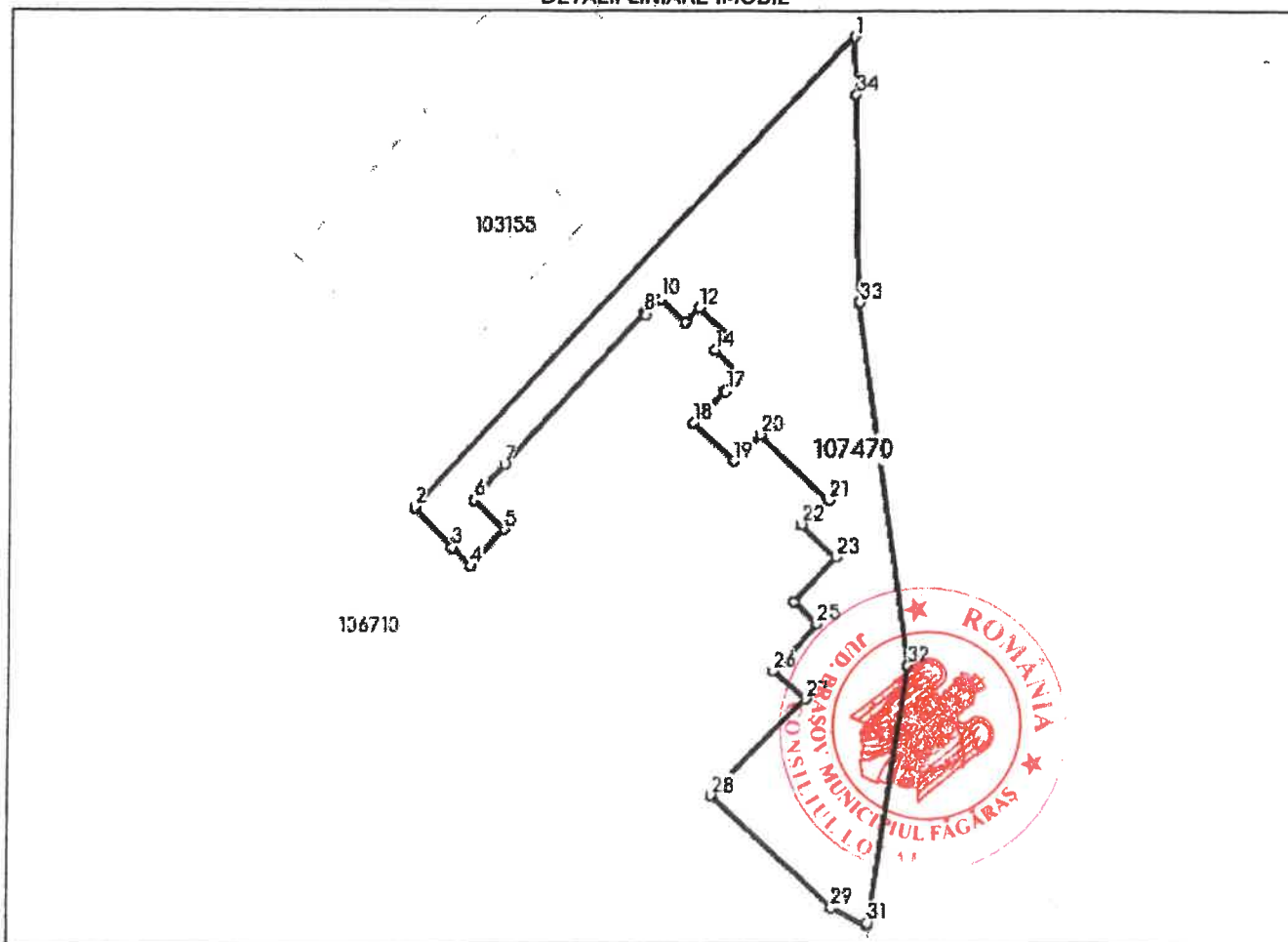
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107470	208	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	208	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.099
3	4	1.139
5	6	1.793
7	8	8.645
9	10	0.95
11	12	0.858

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	2.32
4	5	2.122
6	7	1.965
8	9	0.102
10	11	1.431
12	13	1.709

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.851	14	15	1.000
15	16	0.941	16	17	0.000
17	18	1.872	18	19	2.300
19	20	1.560	20	21	3.900
21	22	1.535	22	23	2.000
23	24	2.588	24	25	1.000
25	26	2.690	26	27	1.800
27	28	5.682	28	29	6.900
29	30	1.643	30	31	0.100
31	32	11.091	32	33	15.500
33	34	8.739	34	1	2.400

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

28-10-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR  
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP,4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1235

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de 208 mp, categoria de folosinta-curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107470 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107470, amplasat in Municipiul Fagaras, str. Malinului, jud. Brasov.

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DAT A EVALUARII:** 13.06.2023

Dobrița Liliana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 12154/2023



## Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite **SUCACIU GHEORGHE**, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRIILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN** , cu **suprafata de 208 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107470 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107470, amplasat in Municipiul Fagaras, str. Malinului, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea **valorii de piata** a imobilului mai sus mentionat in vederea **vanzarii**.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **13.06.2023**



**Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea**

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a imobilului descris este:

	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 208 mp</b>	<b>74,42</b>	<b>15.480</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9609 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**Dobriila Liliana**  
**Evaluator Autorizat EPI, EBM**  
**Legitimatie 12154/2023**



<b>Sinteza evaluarii</b> .....	<b>1</b>
<b>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</b> .....	<b>2</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. <b>Prezentarea evaluatorului</b> .....	<b>4</b>
2.2. <b>Prezentarea beneficiarului</b> .....	<b>4</b>
2.3. <b>Obiectul evaluarii</b> .....	<b>5</b>
2.4. <b>Moneda raportului</b> .....	<b>5</b>
2.5. <b>Scopul evaluarii</b> .....	<b>5</b>
2.6. <b>Bazele evaluarii, tipul valorii estimate</b> .....	<b>5</b>
2.7. <b>Data evaluarii</b> .....	<b>6</b>
2.8. <b>Inspectia proprietatii</b> .....	<b>6</b>
2.9. <b>Sursele de informatii utilizate</b> .....	<b>6</b>
2.10. <b>Ipoteze si ipoteze speciale relevante</b> .....	<b>7</b>
2.11. <b>Descrierea raportului de evaluare</b> .....	<b>8</b>
2.12. <b>Riscul evaluarii</b> .....	<b>8</b>
2.14. <b>Declararea conformitatii cu SEV</b> .....	<b>9</b>
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. <b>Date despre zona si localizare</b> .....	<b>9</b>
3.2. <b>Descrierea terenului</b> .....	<b>9</b>
3.3. <b>Analiza pietei imobiliare</b> .....	<b>11</b>
3.3.1. <b>Definirea pietei specifice</b> .....	<b>12</b>
3.3.2. <b>Cererea solvabila</b> .....	<b>12</b>
3.3.3. <b>Oferta competitive</b> .....	<b>12</b>
3.3.4. <b>Echilibrul pietei</b> .....	<b>13</b>
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>14</b>
4.1. <b>Cea mai buna utilizare</b> .....	<b>14</b>
4.2. <b>EVALUAREA TERENULUI</b> .....	<b>15</b>
4.3. <b>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</b> .....	<b>20</b>
<b>ANEXE</b> .....	<b>20</b>

## **2. TERMENII DE REFERINTA**

### **2.1. Prezentarea evaluatorului**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

#### **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### **2.2. Prezentarea beneficiarului**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul în Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Fagaras.

### **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **208 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 107470 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107470, amplasat în Municipiul Fagaras, str. Malinului, jud. Brasov.

### **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9609 lei

### **2.5. Scopul evaluării**

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea *vanzării*.

### **2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate**

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare 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.

### **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **13.06.2023**

### **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acesteia.

Constatarile generale în urma inspecției sunt următoarele:

- Zona de amplasare este zonă de locuințe și funcțiuni complementare;
- Accesul se realizează pe drum asfaltat din str Malinului;
- Topografia terenului este plană;
- Forma terenului este neregulată;

### **2.9. Sursele de informații utilizate**

**Informații primite din partea beneficiarului :**

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentație cadastrală;
- Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

**Alte documentații formate din:**

- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- Plan Urbanistic General al Mun. Făgăraș;
  
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;



## **2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- 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 de valoare selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
  - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **ianuarie 2023**;
  - Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
  - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
  - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
  - Valoarea nu conține TVA;
  - Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Ipoteze special:
- Nu este cazul;

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- selectarea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **2.12. Riscul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

### **2.13. Restrictii de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.14. Declararea conformității cu SEV**

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

#### STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. Date despre zona și localizare**

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

### **3.2. Descrierea terenului**

	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL	▪ Loc Fagaras, str. Malinului, jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	▪ Suprafata: 208 mp, ▪ Forma: neregulata ▪ Front stradal: 7 m ▪ Acces: asfaltat

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Topografie – plana;</li> <li>▪ Stare: neconstruit</li> <li>▪ Categoria de folosinta: curti constructii</li> <li>▪ Utilizare- rezidentiala-</li> <li>▪ Vecini: La sud-vest drumul de acces - str. Malinului si o casa cu teren- proprietate particulara, la nord -est, nord-vest si sud-est- terenuri cu constructii</li> </ul>
<p>3.</p>	<p><b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciara nr. 107470 Fagaras</li> <li>▪ <b><u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u></b>                  TERENINTRAVILAN                  Adresa: Loc. Fagaras, jud. Brasov                  Categorie de folosinta: curti-constructii                  A1, Nr. Cadastral: 107470,                  Suprafata 208 mp.</li> <li>▪ <b><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></b></li> <li>▪ 23153/22.09.2022</li> <li>▪ Act Administrativ nr. 122- Hotarare, din 31.03.2022 emis de Consiliul local Fagaras si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 31252//2, din 19.10.2022 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 56455, din 20.10.2022 emis de Municipiul Fagaras.</li> <li>▪ B1. Se deschide C.F.E. nr 107470 UAT Fagaras in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G. al ANCPI nr. 700/2014 care cuprinde imobilul cu nr. cadastral 107470 descris in partea I- a a cartii funciare.</li> <li>▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT</li> <li>▪ SARCINI: NU SUNT</li> </ul> <p>Imobilul este evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini.</p>

5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport</li> </ul>
<b>6. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE</b>		
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terenul este amplasat intr-un cartier in zona periferica sudica a loc. Fagaras .</li> <li>• Zona de amplasare este o zona rezidentiala , formata din case cu regim de inaltime parter si P+1 E.</li> <li>•</li> </ul>
	ALTE OBSERVATII	Identificarea terenului s-a facut prin aplicatia geoportal de pe site-ul ANCPL.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidentiala</li> <li>▪ Unitati comerciale in apropiere: da</li> <li>▪ Unitati de invatamant: da</li> <li>▪ Unitati medicale: da</li> <li>▪</li> </ul>
	UTILITAȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea energie electrică: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de apă: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea de gaze: in apropiere</li> <li>▪ Rețea de canalizare: da</li> <li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: da</li> </ul>
	GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poluare scazuta</li> </ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Placut</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zona de referinta: urban, rezidential, poluare redusa</li> </ul>

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.



Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### **3.3.1. Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" din mun. Fagaras si imprejurimi.

### **3.3.2. Cererea solvabila**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip "**teren intravilan**" din municipiul Fagaras.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala.

### **3.3.3. Oferta competitive**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" oferta este medie in mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata, sunt prezentate in ANEXA NR. 1 si centralizate in tabelul de mai jos.

**Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan**

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0722388414	Convorbire : mesaj	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	208	1400	200	773
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		20	74	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		16	59	21
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Malinului	Fagaras, cartier Meltea	Central	Fagaras, cartier Galati
Acces	Asfaltat	neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	7/2	24	20	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata

### 3.3.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Cererea de terenuri este in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.

#### **4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

##### **4.1. Cea mai buna utilizare**

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2022 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- Utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- Maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- **Utilizare rezidențială – adecvată**
- Utilizare comercială – inadecvată
- Utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- **Utilizare rezidentiala – da**
- **Utilizare comercială – nu**
- **Utilizare office – nu**

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

#### **4.2.EVALUAREA TERENULUI**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **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.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) Valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) Venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) Există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima

valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adevate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Evaluarea terenului se realizează prin **metoda comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3.3. Oferte competitive**.

#### ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 208 mp;
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: da
- deschidere: 7/2
- Adresa: Loc. Fagaras, str. Malinului, jud. Brasov

Utilizare : rezidentiala

Data evaluării: 13.06.2023

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață

Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	3.120	28.000	14.800	36.400
Suprafata - mp	208,00	1.400,00	200,00	1.400,00
Deschidere	7,00	24,00	20,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	15	20,00	74,00	26,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro		16	59	21

corectata				
<b>Element de comparatie</b>				
<b>Drept de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16	59	21	
<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16	59	21	
<b>Conditii de vanzare</b>	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16	59	21	
<b>Conditii de plata</b>	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16	59	21	
<b>Localizare</b>	STR. MALINULUI	CARTIER MELTEA	CENTRAL	CARTIER GALAT
Corectie (%)			-40%	10%
Corectie		0	-24	2
Pret corectat		16	36	23
<b>Acces</b>	ASFALTAT	NEASFALTAT	ASFALTAT	asfaltat
Corectie (%)		10%		
Corectie		2	0	0
Pret corectat		18	36	23
<b>Suprafata</b>	208	1.400	200	1.400
Corectie (%)		35%	0%	35%
Corectie		6	0	8
Pret corectat		24	36	31
<b>Deschidere/ adancime</b>	7	24	20	24
Deschidere/ adancime	0,24	0,41	2,00	0,41
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Corectie		-5	-7	-6
Pret corectat		19	28	25

<b>Utilitati</b>	da	da	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		19	28	25
<b>Cea mai buna utilizare</b>	rezidential	rezidential	comercial	Rezidential
Corectie (%)			-25%	
Corectie		0	-7	0
Pret corectat		19	21	25
<b>Status urban</b>	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		19,0	21,3	24,7
<b>Alte ajustari- forma</b>	neregulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-5,7	-6,4	-7,4
Pret corectat		13	15	17
Corectie totala neta		-3	-44	-4
Corectie totala neta (%)		-17%	-75%	-17%
Corectie totala bruta		18	44	24
Corectie totala bruta (%)		114%	75%	114%
Numar corectii negative		2	4	2
Numar corectii pozitive		2	0	2
Numar elemente similare		8	8	8
<b>Valoare de piata unitara estimata a proprietatii</b>				15 Euro
<b>Valoare de piata estimata a proprietatii</b>				3.120 Euro
<b>Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita</b>	1 decimale			3.120 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Ajustarile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

**Pretul de ofertare/vanzare** : pentru toate comparabilele, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 20%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.



**Drept de proprietate :** Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

**Conditii de finantare:** Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare:** Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

**Conditii de piata:** Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

**Localizare :** toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel comparabila 1 este considerata similara, comparabila 2 are localizare superioara ( Central) preturile fiind mai mari cu aprox 40% , astfel comparabila 1 a fost ajustata cu -40% , iar comparabila 3 are localizare inferioara( Fagaras- cartier Galati) unde preturile sunt cu aprox 10 % mai mici , astfel comparabila 3 a fost ajustata cu +10%.

**Acces:** s-a ajustat comparabila nr. 1 avand acces neasfaltat.

**Suprafata:** s-au ajustat toate comparabilele, acestea avand suprafata mai mare decat proprietatea evaluate. Explicatie - cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Deschidere:** s-au ajustat toate comparabilele, fiind superioare fata de proprietatea evaluate care are doar 7 m deschidere.

**Utilitati:** nu au fost necesare ajustari .

**Cea mai buna utilizare:** Nu au fost necesare ajustari.

**Status urban:** Nu au fost necesare ajustari.

**Forma:** au fost ajustate toate comparabilele cu -30% deoarece forma terenului evaluat nu permite construirea sau permite in anumite limite.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 14 si 17 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica, este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 2** ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de:

**15 E/mp, respectiv 74,42 Lei**

Valoare teren 208 mp: **208 x 15 = 3.120 Euro , respectiv 15.480 lei**

**Curs valutar: 1 Euro = 4.9609 lei**



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 208 mp</b>	<b>74,42 lei/mp</b>	<b>15.480</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9609 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**Dobriila Liliana**  
**Evaluator Autorizat EPI, EBM**  
**Legitimatie 12154/2023**



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile teren ;
2. Extras CF ;
3. Identificare geoportal ;
4. Fotografii

## ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA – TEREN INTRAVILAN

### COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400m2-fagaras-IDgFawS.html>

Tatiana

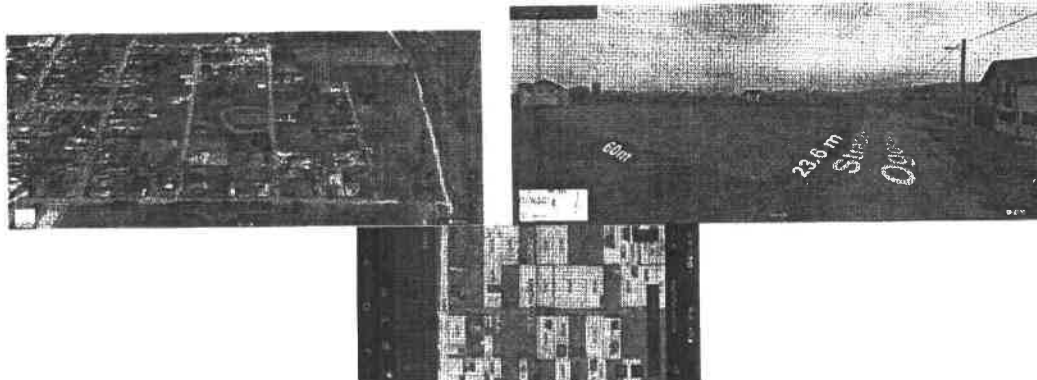
Pe OLX din iulie 2017

Activ azi la 09:59

004 072 2388414

Convorbire Telefonica 05.06.2023

1. incipală
2. Imobiliare
3. Terenuri
4. Terenuri - Brasov
5. Terenuri - Fagaras



Postat 11 noiembrie 2022

## Teren intravilan 1400m2 - Fagaras

# 28 000 €

Prețul e negociabil  
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Atentie ! Nr de tel afisat pe site nu mai este valabil. va rog sa lasati mesaj aici pe oix si va contactez eu. Va multumesc.

Vand teren intravilan (loc de casa) in suprafata de 1400 mp in cartierul Meltea, la intrarea in Fagaras.

- Priveliste frumoasa către muntii Fagaras.
- Front stradal: 24m
- Zona rezidentiala si linistita, cu case si vile, multa natura si verdeata.
- Raul Olt si un lac frumos la doi pasi. Numai bun de pescuit si relaxare.
- Supermarket Kaufland la aprox. 600m.
- 800m pana la drumul national DN1
- Cetatea Fagarasului la 1,5km.

Preț 28000 euro (20 euro/mp)

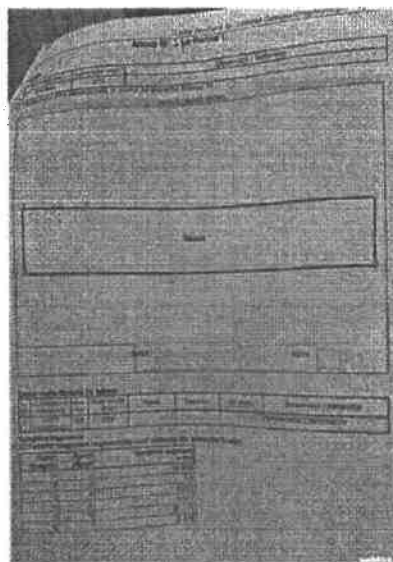
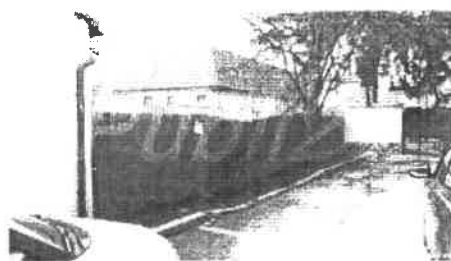
ID: 246233240Vizualizări: 206

#### COMPARABILA 2

- <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/15i7i6qdh2827q6e1de8q657f8f5748d.html>

## Teren de vanzare

14 900 EUR negociabil



#### Descriere

Teren de vanzare in centrul Fagarasului. Locatia este in spatele Restaurantului Ana si in spatele fostului Panini.

Suprafa de 200m2 .Deschidere la strada de 15 m.  
Dimensiuni: 6.2m x 33m. CF., categoria:teren construcții, oportunitate de investitie,  
business.Atentie! Nu se poate construi casă din cauza dimensiunii. Certificatul de urbanism  
valabil.

Publi24\_1620849208

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-fagaras-brasov/6ed808e81f2h7667d8970g4879eh4h23.html>

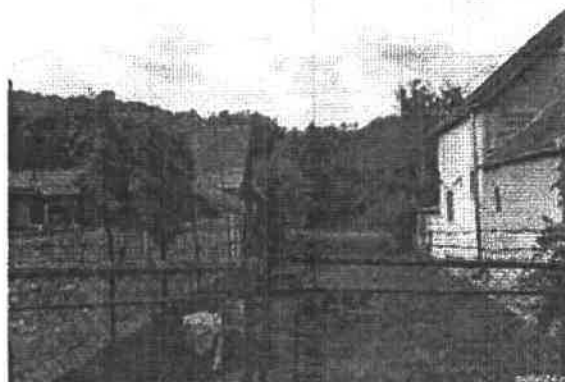
## eren de vanzare Fagaras, Brasov

20 000 EUR negociabil

Brasov, Fagaras [Vezi pe harta](#)

0763 621.033

Yelastl on 08 08 2020 20 40:082



### Descriere

Vand teren in Fagaras, Jud Brasov, Cartier Galati, pe drumul spre Calbor. Terenul este in  
suprafata de 773 mp, este intravilan, are toate actele la zi. Pret negociabil

25Eur/MP Publi24\_1660893592

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

ANCP  
AUTORITATEA NAȚIONALĂ  
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE  
IMOBILIARĂ

**CARTE FUNCİARĂ NR. 107470**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 107470 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107470	208	Teren împrejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>23153 / 22/09/2022</b>		
Act Administrativ nr. 122 - Hotărâre, din 31/03/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică, autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 31252/2, din 19/10/2022 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 56455, din 20/10/2022 emis de Municipiul Făgăraș;		
B1	Se deschide c.f.e. nr. 107470 UAT Făgăraș, în baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicată și a regulamentului de carte funciară aprobat prin O.D.G. al ANCP nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cadastral 107470 descris în partea I - a a cărții funciare	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, C.F. 4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrirea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 107470 Comuna/Oras/Municipiu: F.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.851	14	15	1.4
15	16	0.941	16	17	0.07
17	18	1.872	18	19	2.316
19	20	1.56	20	21	3.975
21	22	1.535	22	23	2.035
23	24	2.588	24	25	1.35
25	26	2.69	26	27	1.802
27	28	5.682	28	29	6.913
29	30	1.643	30	31	0.127
31	32	11.091	32	33	15.537
33	34	8.739	34	1	2.455

Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereografică și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

SECRET

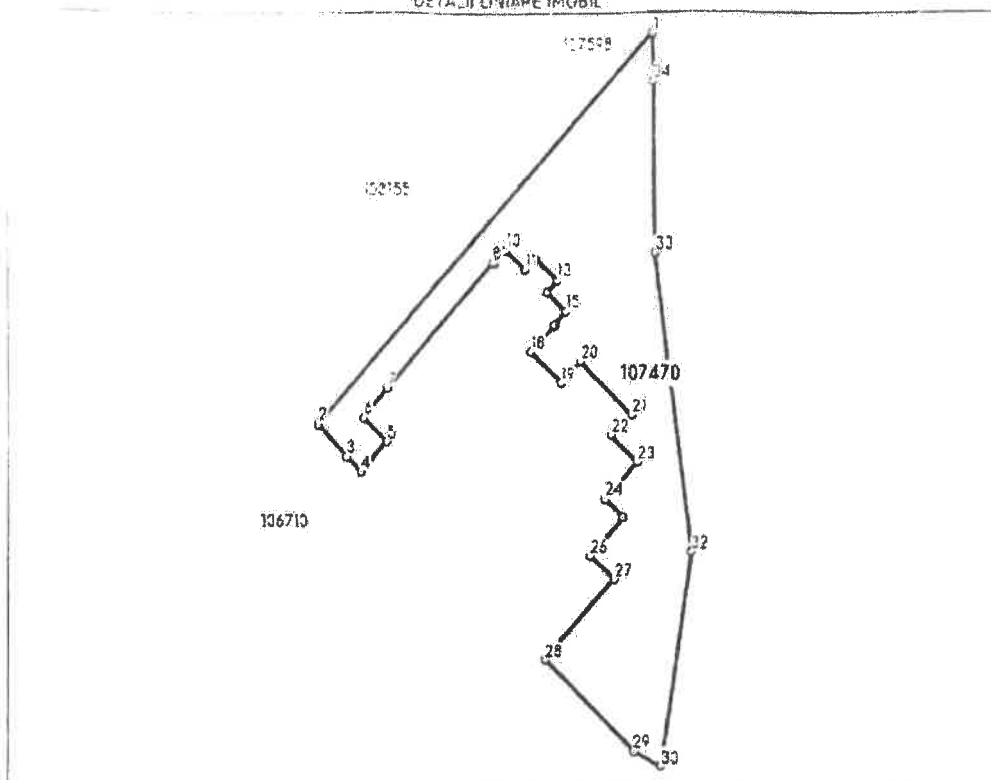
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Numar cartea	Suprafata teren	Observatii / Referinta
107470	208	

\* Suprafata este generata in planul de orientie Sferic 70

**DETALII LINIARE IMGBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	208				

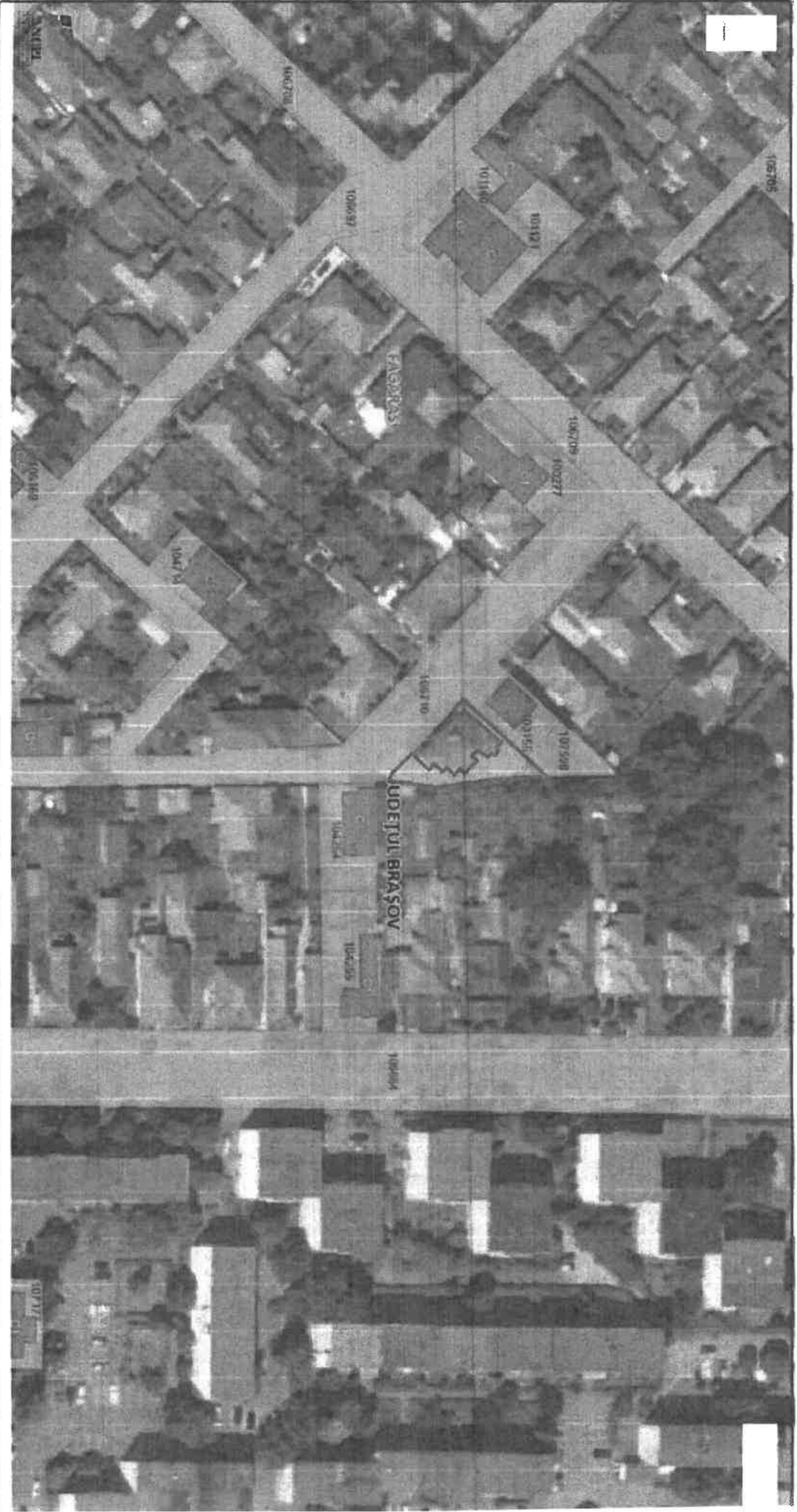
**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27.099
3	4	1.139
5	6	1.793
7	8	8.645
9	10	0.95
11	12	0.858

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	2.32
4	5	2.122
6	7	1.965
8	9	0.102
10	11	1.431
12	13	1.709

-  Inchinez teren industrial • Fagaras  (1,367 unread) • officeoliabce  ePayment ANCP
-   geoportalanapi.ro/geoportalanapi/mobile/Harta.html
-  Facebook  9,311 unread - H...  https://outlook.cfr... (571 unread) - eval...  Mesaje primite (12)... (768 unread) - eval...  Payments



60°F Mostly cloudy

