

14.02.2022



ROMANIA  
JUDEȚUL BRĂSOV



**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

Strada Ștefan cel Mare nr. 10, Făgăraș, Județul Brașov, România. Tel: 0368 210000 Fax: 0368 210001  
E-mail: consiliul@fagaras.ro

**PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....**

Din data de .....

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 3777/14.09.02.2022 și raportul Compartimentului de specialitate nr. 3777/19.01.2022, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 248 din 04.11.2021 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilelor terenuri - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniul privat, situate în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 1-7, edificate cu 2 construcții proprietatea S.C. ABIVAL SOLUTIONS S.R.L., înscrise în CF nr. 106905 Făgăraș în suprafață de 339 mp și CF nr. 106904 Făgăraș în suprafață de 14 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobile ce reprezintă terenuri situate sub construcțiile amintite (construcții industriale și anexa) - proprietate privată persoană juridică, aprobate la vânzare, în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

Analizând prevederile: art. 10 alin 7 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare; art. 582, 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.c; 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. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, întocmite de către evaluator autorizat Mariana Sorina Alexa, aprobate la vânzare, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2:** Vânzarea imobilelor terenuri se va face ținând seama de contractarea acestora stabilită în actele de vânzări prin negociere directă prin rapoartele de evaluare menționate la art.1 și prin anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

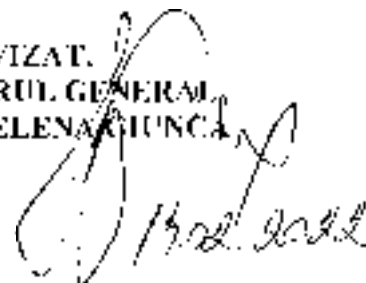
**Art.3:** După finalizarea procedurii de vânzare a imobilelor terenuri ce fac obiectul rapoartelor de evaluare amintite la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

**Art.4:** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, evidență patrimoniu și Direcția buget finanțe .

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,  
SECRETARUL GENERAL  
LAURA ELENA CIUNCA**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, P.06200, Tel. 0343/368.412-843, Fax. 0040368.401.803  
Web: www.municipiul-fagaras.ro, Email: secretariat@municipiul-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 3777.09.02.2022

### RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

### LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipality Făgăraș, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 248 din 04.11.2021 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilelor terenuri - intravilan, proprietatea Municipality Făgăraș - domeniul privat, situate în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, edificate cu 2 construcții proprietatea S.C. ABIVAL SOLUTIONS S.R.L., înscrise în CF nr. 106905 Făgăraș în suprafață de 339 mp și CF nr. 106904 Făgăraș în suprafață de 14 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobile ce reprezintă terenuri situate sub construcțiile amintite (construcții industriale și anexe) - proprietate privată persoană juridică, aprobate la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

Ținând seama că rapoartele de evaluare au fost întocmite stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilelor la 9.396 lei (echivalent 1.966 euro - 5,8euro/mp), respectiv 388 lei (echivalent 81 euro - 5,8euro/mp), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipality Făgăraș.

Anexăm prezentului referat: Raportul de evaluare nr. 6/31.01.2022 și Raportul de evaluare nr. 7/31.01.2022.

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LIANA BOȚR	09.02.2022	
2.	Șef Birou evaluare, evidență patrimoniu	ELENA IANĂȘE		



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



AG  
2020/03



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 1, 601200, Tel: 0340.800.402-800, Fax: 0340.800.402-400  
E-mail: [primaria-fagaras.ro](mailto:primaria-fagaras.ro), [info@primaria-fagaras.ro](mailto:info@primaria-fagaras.ro)

Nr. înregistrare: 3777-09/02.2022

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

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 6/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, înscris în CF 106905 Făgăraș și a Raportului de evaluare nr. 7/31.01.2022 pentru imobilul teren, situat în Făgăraș, str. Negoiu (zona industrială Negoiu), în suprafață de 339 mp, 14, înscris în CF 106904 Făgăraș, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 248 din 04.11.2021 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilelor terenuri - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situate în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, edificate cu 2 construcții proprietatea S.C. AIBIVAL SOLUTIONS S.R.L., înscrise în CF nr. 106905 Făgăraș în suprafață de 339 mp și CF nr. 106904 Făgăraș în suprafață de 14 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobile ce reprezintă terenuri situate sub construcțiile amintite (construcții industriale și anexet - proprietate privată persoană juridică, aprobate la vânzare, în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și al Codului civil

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 6/31.01.2022 și Raportul de evaluare nr. 7/31.01.2022 vă solicităm să dispuneți în consecință.

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

Nr. crt	Nume cumpărător	Adresa imobilelor	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilită prin expertiză	Valoarea finală de vânzare
1	S.C. ABIVAL S.R.L.	Făgăraș, Str. Negoiu (Zona industrială Negoiu)	teren întreg	C.F. nr. 106904 Făgăraș CF. nr. 106905 Făgăraș	9.784 lei	10.981 lei



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCJARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106904 Făgăraș

Nr. cerere | 16403  
Zile | 30  
Luna | 06  
Anul | 2021

Conținut  
100105640392



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106904	14	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1 I	106904-C1	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	5 construită la sol 14 mp, ȘAHINA PORTAR

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16403 / 08/06/2021</b>	
Contract De Vânzare Cumpărare nr. 2467, din 22/11/2018 emis de Savu ALIN - GABRIEL,	
82	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actua a 1/1
1) <b>ABIVAL SOLUTIONS SRL</b> CIF:16501431	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105293/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 25163 din 26/11/2018;	
Act Administrativ nr. Hotărârea nr 101, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 45588, din 09/05/2019 emis de Municipiul Făgăraș;	
03	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actua a 1/1
1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAS</b> , CIF:4384419 DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105144/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 9580 din 13/05/2019	

#### C. Partea III. SARCINI .

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

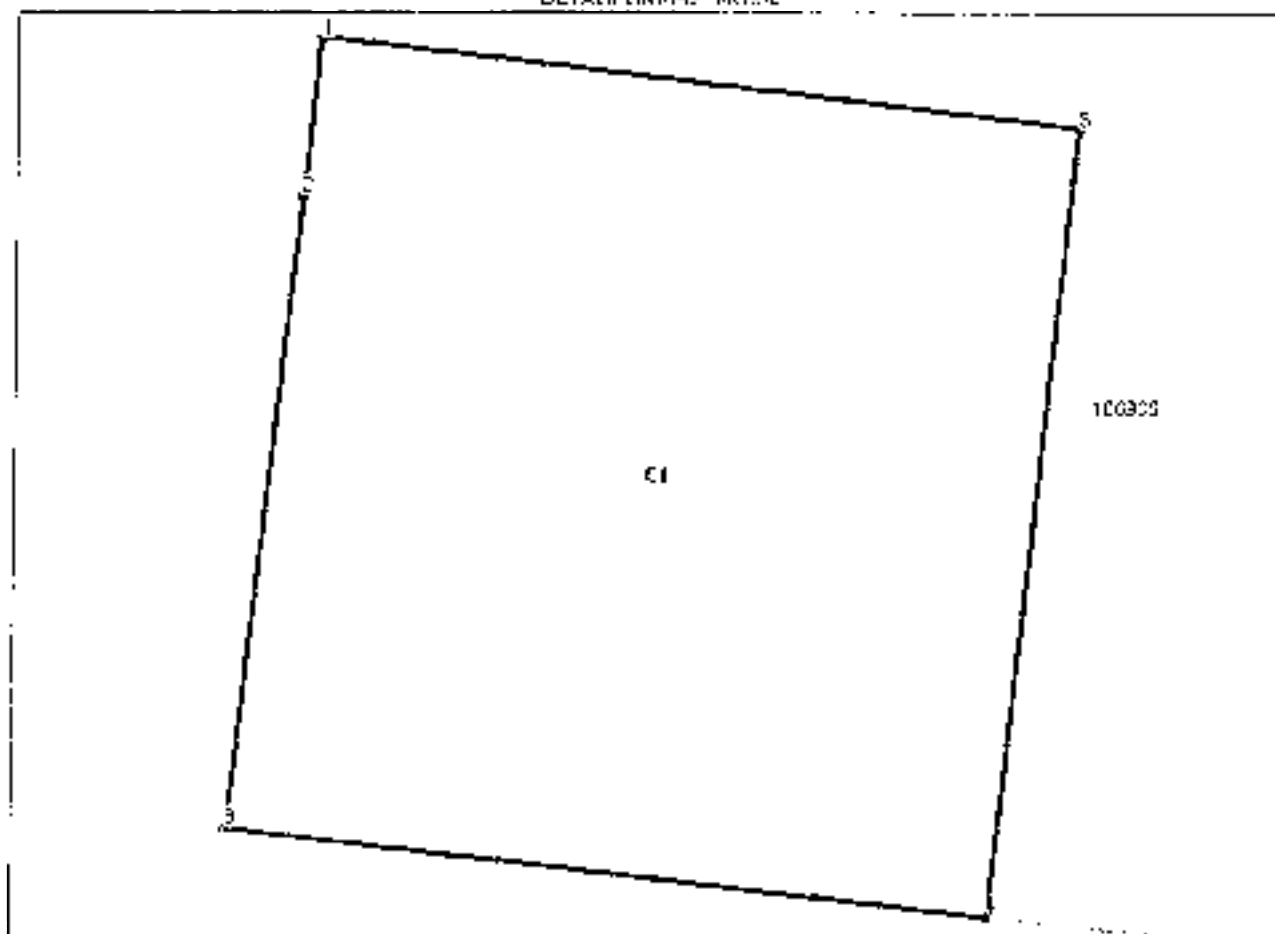
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr. cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106904	14	

\* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie stereografică.

## DETALII LINIAR-TECIBIL



## Date referitoare la teren

Nr. în. în.	Categorie folosinţă	Iner. teren	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topc.	Observaţii / Referinţe
1	Cuiri construcţii	DA	14				

## Date referitoare la construcţii

Cri	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	S. luajre juridică	Observaţii / Referinţe
AL1	106904-C1	construcţii industriale și edilitare	14	Cu acte	5 construită la sc. 14 mp. CABINA PORTAR

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0,75
2	3	3,043
3	4	3,684

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
4	5	3.794
5	1	3.675

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereó 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCP- contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2010, exclusiv in mediul e-ctronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa și in forma fizică a documentului, fără semnătura biografă, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informatiilor continute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind modul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendarstice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/06/2021, 13:54

Director General  
 Serviciul Național de  
 Informații Imobiliare  
 ANCP

*[Signature]*





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106905 Făgăraș

Nr. carte funciară 106905  
Zona 30  
Cantă 06  
Anul 2021



#### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106905	339	

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106905-C1	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	S. construită la sol 339 mp. MAGAZIC METALICĂ

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16403 / 08/06/2021</b> Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1717, din 14/11/2018 emis de Sava AI IN - GABRIEL; intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, coborât prin Convenție, cota actuală 1/3	A1
1) <b>ABIVAL SOLUTIONS SRL</b> , CIF:16501431 OBSERVAȚII: poziție trasată din CF 105393/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 25168 din 26/11/2018.	
Act Administrativ nr. hotărârea nr 101, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș, Act Administrativ nr. 45588, din 09/05/2019 emis de Municipiul Făgăraș;	
B3 intabulare, drept de PROPRIETATE, coborât prin Legr. cota actuală 1/3	A1
1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ</b> , CIF:4331419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 105393/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 9560 din 13/05/2019.	

#### C. Partea III. SARCINI

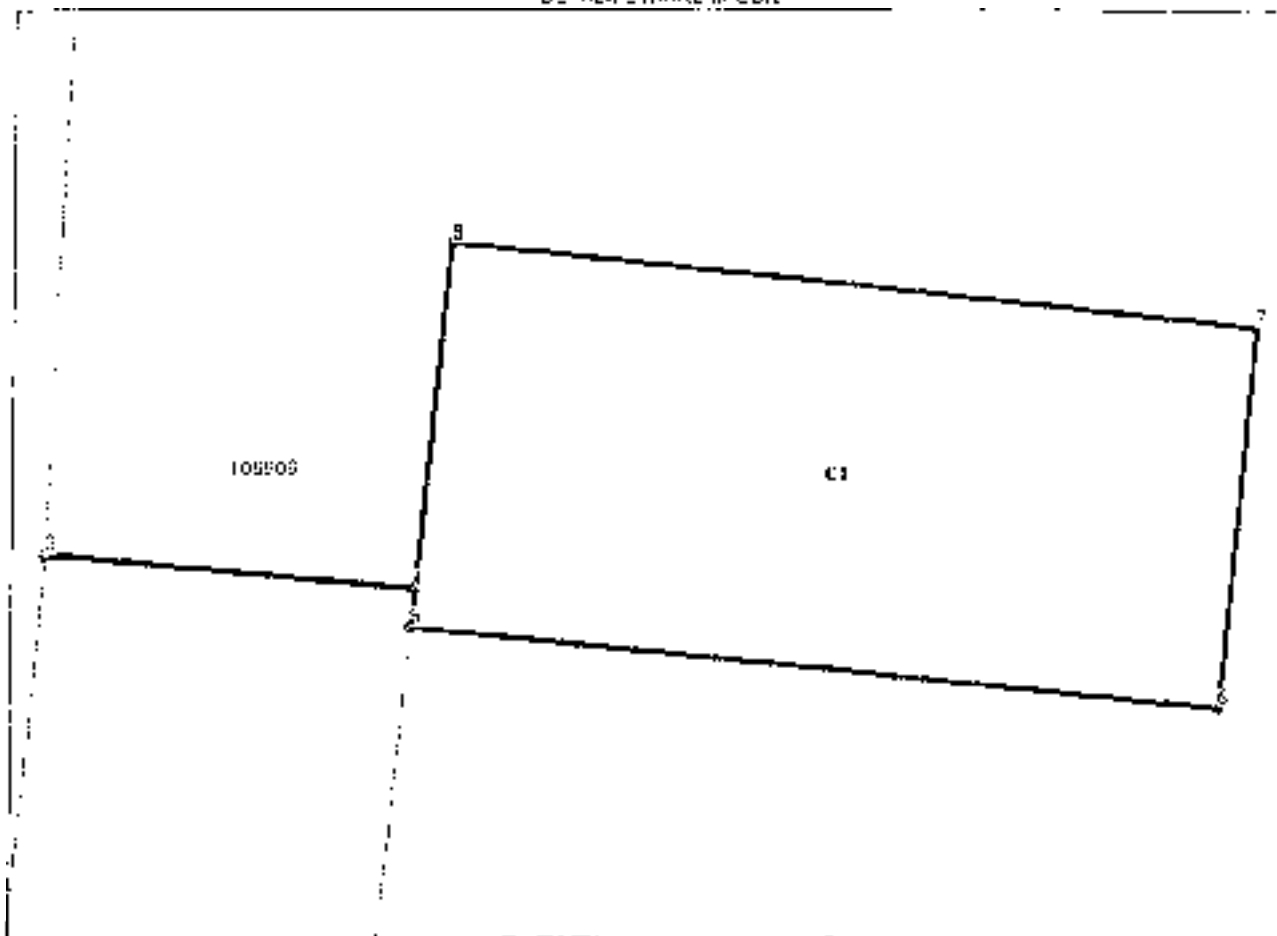
Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr. cadastral	Suprafața (mp) <sup>*</sup>	Observații / Referințe
106905	339	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70

DETALIUL LA TEREN



**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categorie folosință	Stare teren	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcți.	DA	339	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A.1	106905-C1	construcții industriale și edilitare	339	Cu acte	5 construită la sol:339 mp; MAGAZIN METALICĂ

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment --- (m)
1	2	12.129
2	3	0.030
3	4	2.127

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	1.24
5	6	26.922
6	7	12.547
7	8	26.924
8	1	11.366

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedură al institutului public ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare) folosind codul de verificare online disponibil în aneex. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

30/06/2021, 13.55

## Scrisoare de transmitere

31 ianuarie 2022

Catre Mun. Fagaras,

Ref: TEREN SITUAT IN MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU

NR CAD 106904 INSCRIS IN CF 106904-FAGARAS

**Stimati Domni / Stimate Doamne,**

Subsemnata Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 19226-specializarea EPI, va transmit raportul de evaluare intocmit in scopul vanzarii proprietatii pe care il anexeaz prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valori de piata a terenului situat in judetul Brasov, Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu, in vederea vanzarii proprietatii, raport explicativ - narativ ce contine 47 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in ipoteza vanzarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de piata

Data evaluarii - 17.01.2021

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de piata a bunului imobil (Vpi) este:

**Vpi = 81,20 euro, respectiv 388,07 lei (5.8 euro/mp).**

Valoarea de piata a fost stabilita avand la baza standardele si metodologia recomandata de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, editia 2022.

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa



Nr. 7/31.01.2022

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU:**  
**TEREN INTRAVILAN SITUAT IN MUN. FAGARAS,**  
**ZONA INDUSTRIALA NEGOIU**



**Proprietate imobiliara : TEREN INTRAVILAN inscris in CF 106904, MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU**

**Adresa: STR. NEGOIU, MUN. FAGARAS**

**Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Client: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Data raport: 31.01.2022**

**Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa**

**Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226**



## CUPRINS

I.	INTRODUCERE .....	5
1.1.	SINTEZA RAPORTULUI .....	5
1.2.	CERTIFICARE .....	6
II.	TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII .....	7
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	7	
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAI .....	7	
IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT .....	7	
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA .....	8	
TIPUL VALORII: .....	8	
DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI .....	9	
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII .....	9	
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE .....	9	
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	10	
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....	11	
DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV .....	11	
DESCRIEREA RAPORTULUI .....	12	
MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA .....	12	
III.	PREZENTAREA DATELOR .....	12
III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE .....	12	
III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE .....	14	
III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE .....	14	
III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT .....	14	
III.6. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE .....	15	
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	16
IV.1. ANALIZA CERERII .....	20	
IV.2. ANALIZA OFERTEI .....	21	
IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI .....	21	
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....	22
VI.	EVALUAREA PROPRIETATII .....	23
ETAPE PARCURSE .....	23	
VI.1. ABORDAREA PRIN PIATA .....	26	
VI.2. ABORDAREA PRIN COST .....	31	

VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT .....	31
VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	33
ANEXE.....	34
<i>Anexa 1 – ÎNCADRARE ÎN ZONA A IMOBILULUI</i> ..	34
<i>Anexa 2 - Extras de carte funciara SI PAD.....</i>	36
ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE .....	40
<i>Anexa 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI</i> .....	44
<i>Anexa 5 – DATE DE PIATA.....</i>	45

## I. INTRODUCERE

### I.1. SINTEZA RAPORTULUI

Procesul de evaluare reprezinta o procedura sistematica pe care un evaluator o urmeaza pentru a formula o concluzie bine documentata, credibila, privind valoarea unei proprietati imobiliare.

In prezentul raport, supunem evaluarii terenul intravilan aflat in Mun. Fagaras, zona industriala Negoru. Terenul cu numarul cadastral 106904 este inregistrat in CF 106904 – Fagaras, are categoria de folosinta „curti constructii” si suprafata de 14 mp. Acesta se inregistreaza in dreptul de proprietate cu titlul de cumparare in favoarea: **MUNICIPIULUI FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluarii este estimarea valnii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

Raportul este intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaburate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 17.01.2022, este estimata la **81,20 euro, respectiv 388,07 lei (5.8 euro/mp).**





## 1.2. CERTIFICARE

Subsemnata, certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Am realizat personal inspectia bunului evaluat in acest raport de evaluare, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

- Faptele expuse in acest raport sunt corecte si adevarate. Nu am niri o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei aserentea solicitari.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare

Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 17.01.2022, este estimata la **81,20 euro, respectiv 388,07 lei (5.8 euro/mp).**

Data:

31.01.2022

Semnatura,

Mandache Sorina Alexa



**II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular in cadrul Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, nr. Legitimatie 19226, specializarea EPI, domiciliata in Mun. Fagaras, str. Libertatii nr.4, judet Brasov, nr. Telefon 0773/326856, sunt competenta sa intocmesc prezentul raport.

Se mentioneaza ca in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

Informatiile evidentiate in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Desi este o concluzie impartiala si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinut intr-o tranzactie obiectiva.

**IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAI**

Clientul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

Utilizatorul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

Tipul valorii: Valoarea de piata.

**IDENTIFICAREA PROPRIETATI IMOBILIARE SUBIECT**

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara tip teren in zona industriala Nego-tii din Mun. Fagaras. Terenul este inregistrat in C= 106904 – Fagaras si are urmatoarea descriere:

CF 106904 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curt constructii” in suprafata de 14 mp. forma in plan regulata, fara deschidere directa la drum, accesul se face prin terenul cu nr. cad. 106906, care se invecineaza la nord si est cu terenul subiect.

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativa teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.D.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T.

maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in UTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comert. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie facand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Negoru, dar prin nu direct ci prin terenul cu nr. cad 106906.

Vecinatati imediate: Proprietati industriale.

Unitati comerciale: NU, Unitati de invatamant: NU ; Unitati bancare: NU

Din punct de vedere economic: zona in continua dezvoltare, cu somaj scazut

Mijloacele de transport in comun: Da, la nivelul municipiului, functioneaza mijloace de transport in comun statiile de autobuz se afla la 500 m de terenurile analizate.

Utilitati edilitare: Retea urbana de energie electrica; Retea urbana de apa; Retea urbana de canalizare; Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet.

Ambient civilizat, poluare in limitele Municipiului Fagaras. Cursuri de apa in zona: **Otitul unde se poate practica pescuitul.** In centrul localitatii se afla Cetatea Fagarasului, punct de atractie turistica, un parc amenajat cu loc de joaca pentru copii si Catedrala Ortodoxa Sfantul Ioan Botezatorul, pentru rugaciune si reculegere.

Concluzie privind zona de amplasare:

Proprietatea este amplasata in zona industriala „Negoru”; zona cu caracter preponderant industrial cu infrastructura completa, ambient civilizat.

#### **DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA**

Dreptul de proprietate este integral conform extras de carte funciara anexat.

#### **TIPUL VALORII:**

Valoarea de piata.

*Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esential ca tipul (sau tipurile) valorii sa fie adecvate termenilor de referinta si scopului evaluarii, deoarece tipul valorii*

*poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii.\*1)*

*Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: fie asupra celui mai probabil pret achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ*

*(\*1)-SEV 104-Tipuri ale valorii.*

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător notat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.\*2)*

*(\*2)-SEV 100-Cadrul general*

**DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI**

**DATA EVALUARII: 17.01.2022**

**DATA INSPECTIEI: 17.01.2022**

**DATA RAPORTULUI: 31.01.2022**

**DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 17.01.2022 de catre Mandache Sorina Alexa, in prezenta proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, s-au procurat urmatoarele documente de la proprietar: Extras de carte funciara, Plan de amplasament si delimitare, Certificate de Urbanism.

In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piață (localitate, vecinătate și zonă), am avut acces la toate informațiile relevante și totodată la toate datele de piață relevante (tranzacții, oferte, etc.)

**NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE**

Investigiatiile efectuate in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- Informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- Informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;

- Informatii privind vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- Informatii privind piata imobiliara locala;
- Informatii privind standardele de evaluare ;
- Informatii privind metodologia de evaluare;

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului la subpunctul anterior. Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitie de catre client, iar copii ale acestor documente sunt atasate in partea de anexe a raportului;
- Informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client;
- Informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- Se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise se considera a fi corecte;
- Informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese cu ocazia inspectiei;
- Informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ informatii publice de pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati mobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;

#### **IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

*ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau altor servicii de evaluare furnizate. (\*3).*

*(\*3)-SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii.*

Alegerea metodei de evaluare prezentata in cuprinsul raportului s-a facut luand in considerare tipul imobilului, tipul valorii exprimate si informatiile disponibile.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietatea asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea.

Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiei care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

***Ipoteza speciala: Prezentul raport se intocmeste in ipoteza in care terenul este liber de constructii.***

#### **RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul utilizarii la care se face referinta. Nu este recomandat ca o a treia parte sa se foloseasca de acest raport fara a fi obtinut in prealabil acordul scris al clientului si al autorului evaluarii asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor efectuate pe baza acestui raport. Este asumata responsabilitatea fata de toti destinatarii raportului de evaluare.

#### **DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV**

Raport intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania: SEV 100-Cadruul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 104-Tipuri ale valorii, SEV 105 - Abordari si metode

de evaluare, SFV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

#### **DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul este de tip narativ conform SCV 103-Raportare.

#### **MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA**

Opinia finala a evaluarii este prezentata in EURO si in LEI.

Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in euro, pentru exprimarea acesteia in LEI utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,7792 RON.

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE**

Municipiul Fagaras se afla situat pe traseul DN1, la 66 de kilometri de orasul Brasov si 76 de kilometri de orasul Sibiu, pe malul raului Olt, la poalele Muntilor Fagaras. Din punct de vedere geografic, orasul Fagaras este situat in Tara Fagarasului, una dintre cele mai vechi si importante zone geografice si etno-culturale din Romania.



Amplasamentul studiat apartine geomorfologic Depresiunii Fagarasului, campie piemontana puternic fragmentata de retea hidrografica

Situatia economica a Mun. Fagaras este satisfacatoare si in ascensiune, datorita investitorilor straini care au dezvoltat mai multe societati industriale in zona in ultimii 10 ani. De asemenea si sectorul prestarilor de servicii si cel comercial sunt foarte bine dezvoltate.

Acest lucru se reflecta și în domeniul sumajului care, comparativ cu alte zone din țara este destul de redus

Principalele mijloace de transport al persoanelor ce circula pe raza localității sunt autobuzele. Localitatea beneficiază și de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltării economice a localității precizez că, raportându-mă la nivel național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, populația ocupată activând în domenii precum: comerț, servicii, industrie, agricultură, activități agro-industriale, instituții publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupată activitatea de producție sunt: Zona industrială nouă (strada Negoiu), Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast și Zona Combinat

Prin gradul de dezvoltare economică și prin numărul operatorilor economici de pe raza localității putem concluziona că, în ceea ce privește capacitatea de atragere a forței de muncă și din alte localități/regiuni, localitatea prezintă pentru forța de muncă un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30 700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe țară și cu un nivel mediu de pregătire generat de existența la nivelul localității a următoarelor tipuri de instituții de învățământ: preșcolar, primar, gimnazial, liceal, post universitar. Instituțiile de învățământ existente pe raza localității sunt administrate și finanțate public. Prin oferta educațională reprezentată de tipurile de instituții de învățământ precum și de numărul acestora, putem concluziona că, în ceea ce privește capacitatea de atragere a cursanților și din alte localități, localitatea reprezintă pentru aceștia un interes mediu-ridicat.

În aceste condiții, se poate aprecia că nu există factori de natură socială, economică, legislativă sau factori de mediu care să poată afecta o eventuală vânzare forțată a proprietății

Zona în care se află amplasată proprietatea evaluată este cunoscută în cadrul localității ca fiind Zona industrială nouă, aceasta fiind o zonă periferică a localității cu atractivitate medie pentru activitatea industrială. Din punct de vedere al tipului proprietăților existente în zonă, aceasta este o zonă în care se întâlnesc proprietăți având următoarele utilizări: industrială, mică industrie, logistică și agro-industrială și există tendințe de conversie ale proprietăților din zonă pentru alte utilizări.



Din punct de vedere al locurilor de parcare existente in zona, precizam ca acestea sunt intr-un numar suficient, accesul publicului la acestea fiind fara plata.

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retele urbane de utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, retele comunicatii fixe si mobile.

### **III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE**

Terenul este inregistrat in Cartea funciara anexata in copie. dupa cum urmeaza:

- Teren:- CF 106904 – FAGARAS
  - Nr. cadastral teren: 106904
  - Suprafata de teren: 14 mp
  - Categoria de folosinta teren: curti constructii - intravilan
  - Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

### **III.3. DESCRIEREA TERENULUI**

Accesul auto se face de pe str. Negru, o strada carosabila cu trama stradala normala si 2 benzi de circulatie, prin terenul cu nr. cad 106906.

CF 106904 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 14 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum, vecinatate la nord si est imobil nr. cad 106906, la sud imobil nr. cad 106425, iar la vest imobil nr cad 105394.

Utilitati la limita: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale.

Nu exista riscuri de mediu, riscuri de alunecare, retele care tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire.

### **III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE**

Nu este cazul.

### **III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT**

Proprietatea imobiliara a fost dobandita prin lege si provine din dezmembrarea imobilului cu nr. cad 105393. Evaluatoarea nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatoarea nu poate fi facut raspunzator de eventuale prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

### III.6. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativ teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.D.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T. maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in UTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comerț. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie facand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Utilizari admise: servicii si sedii de birouri show-room pentru diferite produse de larg consum; structuri de vanzare cu suprafata mare (peste 1000 mp) – comerț alimentar si nealimentar, alimentatie publica; parcaje la sol: tir-parking-uri, servicii pentru transporturi activitati industriale productive si de servicii, IMM-uri desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse; servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.

Functiuni complementare admise ale zonei sunt: Activitati nepoluante, Spatii verzi amenajate; Accese pietonale si carosabile; Retele tehnico edilitare. Depozite en-gros depozitare mic-gros; activitati industriale si productive nepoluante; activitati manufacturiere; conversii functionale catre alte functiuni corespunzatoare noilor caracteristici de zona mixta.

Utilizari admise cu conditionari: se vor asigura retrageri mai generoase fata de drumurile nationale pentru a lasa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;

In cazul conversiei functionale este obligatorie identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizari interzise: lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic, locuintele si functiunile complementare acestora (invatamant, cultura, culte

sănătății), cu excepția locuințelor de serviciu; creșterea animalelor; amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura lor au un dezagreabil (depozit de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în municipiu și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Împrejmuirii: se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri înălțime din care 0.30 metri suclu opac, dublate de gard viu. Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la alimente pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantatii, jădiniere, elemente decorative.

Aspectul general al proprietăților învecinate este unul îngrijit

Având în vedere datele despre proprietate expuse mai sus, se poate concluziona că proprietatea evaluată este una atractivă în comparație cu proprietățile similare din aria de piață analizată

#### IV. ANALIZA PIĂTEI IMOBILIARE

Piața imobiliară o putem defini ca totalitatea actelor de tranzacționare (vanzare – cumpărare sau schimb) încheiate între persoane fizice sau juridice, având ca obiect proprietăți imobiliare, precum și totalitatea relațiilor ce se stabilesc în cadrul acestora, într-un spațiu determinat.

Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori.

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.

Referințele la piață din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datorită supuse evaluării, la data evaluării și la care au acces cei mai mulți participanți de pe piață, inclusiv proprietarul curent.

Din definiție rezultă că piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Unicitatea fiecărei proprietăți imobiliare, precum și valoarea ridicată a acestui tip de proprietate determină caracteristicile generale ale pieței imobiliare.

Deoarece tranzacțiile imobiliare necesită o putere mare de cumpărare, numărul înr este relativ mic, astfel, nu putem afirma existența unei piețe eficiente. Ca orice piață liberă, piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, în achiziționarea imobilelor, privite ca investiții de durată depinzând de un număr mare de factori, începând cu valoarea medie și stabilitatea veniturilor populației, până la rata dobânzilor sau mărimea avansului de plată.

Această serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care și pun amprenta asupra pieței, acționează în mod direct asupra cererii și ofertei, ca elemente definitorii ale acesteia.

Deși cererea și oferta sunt elemente esențiale în stabilirea prețurilor, piața imobiliară, nefiind una eficientă, nu se autoreglează, deseori fiind influențată de reglementări guvernamentale sau locale. Piața imobiliară traversează și în România, o perioadă critică.

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele anterioare, fac din proprietatea evaluată, una de tip industrial. Analizând vecinătățile, zona, localitatea și regiunea am constatat, că piața acestei proprietăți este una regională, fiind reprezentată de localitățile urbane active din județul Brașov – Făgăraș, Râșnov, Codlea, Săcele, Zărnești.

Piața proprietăților imobiliare comerciale, industriale și administrative a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților (după anul 1990) și privatizarea întreprinderilor cu obiect de activitate comerț care dețineau spații. De la un an la altul chiriile au crescut și prețurile de tranzacționare de asemenea.

Începând cu a doua jumătate a anului 2016, pe fondul unei ușoare relaxări în ce privește finanțarea bancară, s-a observat o revigorare a cererii ceea ce a condus la o stagnare a scaderilor prețurilor înregistrată anterior și înscrierea pe un ușor trend în relativă stagnare.

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Analiza de piata intreprinsa personal, pentru terenurile industriale din aria de piata a proprietatii analizate, a evidenciat urmatoarele aspecte:

TABELUL 1 - FISA COLECTARE INFORMATII DE PIATA

Nr. crt.	Data anunt	Localizare/adresa	Supraf. mp	Pret Euro/mp	Destinatia teren	Destinatia CMBU	Acces	Forma	Utilitati	Acces drum	Restrictii legale	Dreptul de proprietate si conditii de utilizare	Link 1
1	13.01.2022	Fagaras, Iazul Morii	40541	20.0	intravilan	industrial	stradal	regulate	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliar.ro/vanzare-terenuri-construcii-brasov/fagaras-teren-construcii-de-vanzare-390261300D?lista=2905935&amp;listing=1&amp;modvz=2E15933330">https://www.imobiliar.ro/vanzare-terenuri-construcii-brasov/fagaras-teren-construcii-de-vanzare-390261300D?lista=2905935&amp;listing=1&amp;modvz=2E15933330</a>
2	14.01.2022	Fagaras, Oxigenului nr 1	20262	8.0	intravilan	industrial	stradal	regulate	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.stara.ro/proprietate/vanzare-teren-in-fagaras-nr-1-oxigenului-sa-106mF.html#772855a2a2">https://www.stara.ro/proprietate/vanzare-teren-in-fagaras-nr-1-oxigenului-sa-106mF.html#772855a2a2</a>
3	22.01.2022	Fagaras, Iar Creanga	5700	30.0	intravilan	industrial	stradal	regulate	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.stara.ro/proprietate/teren-intravilan-5700-mp-de-vanzare-in-fagaras-zona-industrializata-10601.html#772855a2a2">https://www.stara.ro/proprietate/teren-intravilan-5700-mp-de-vanzare-in-fagaras-zona-industrializata-10601.html#772855a2a2</a>
4	16.01.2022	Fagaras, DN1	5300	10.0	intravilan	industrial	stradal	regulate	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.publi24.ro/anuntul/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extraurban/anunt/teren-intravilan-5300-mp-in-fagaras-7b016c737d3c905e.html">https://www.publi24.ro/anuntul/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extraurban/anunt/teren-intravilan-5300-mp-in-fagaras-7b016c737d3c905e.html</a>
5	13.01.2022	Fagaras, Centura	4600	5.0	intravilan	industrial	stradal	regulate	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.publi24.ro/afertat/teren-4600-mp-langa-laguna-albastra-10601a.html">https://www.publi24.ro/afertat/teren-4600-mp-langa-laguna-albastra-10601a.html</a>

#### IV.2. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor din Municipiul Fagaras.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere dar exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumparare de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cererea potent ala pentru astfel de proprietati este reprezentata in special de persoane fizice cat si de persoane juridice interesati de inchirierea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- Cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- Astfel de potentiali cumparatori exista si pot fi atrasi in aria de piata definita

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al tipului specific de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

Terenurile din zona sunt construite si foarte putine sunt terenurile intravilane libere. Ritmul mare in care a crescut cererea de terenuri libere in zona a dus la extinderea intravilanului si aprobarea de planuri parcelare de jur imprejurul municipiului. Cererea mare pentru acest tip de proprietate a dus si la o crestere semnificativa de pret

Conform recensamantului efectuat in anul 2011, populatia in Mun. Fagaras se ridica la 30.714 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 36.121 locuitori,

Mai putin de 400 de persoane nu au locuri de munca, spre deosebire de ultimele luni cand numarul lor depasea 500. Cei mai multi dintre uamenii care nu au un loc de munca sunt cei fara studii sau cu studii medii, potrivit Agentiei Judetene de Ocupare a Fortei de Munca.

Majoritatea tinerilor sunt plecati in strainatate in cautarea unui loc de munca mai bun deoarece salariile in zona Fagarasului sunt destul de mici, nivelul minim fiind in jurul unui salariu minim brut pe economie.

Spatiile ocupate de proprietari sunt mai multe comparativ cu cele inchiriate, avem cerere crescuta pentru cumparare de proprietati si cerere scazuta pentru spatii de inchiriat,

#### **IV.2. ANALIZA OFERTEI**

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

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

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare prezentate mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concludiona:

- Exista suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea analizata, volumul acestora ca numar fiind scazut;
- Exista la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata (dar nu in Fagaras), volumul acestora ca numar fiind mediu;
- Proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) mediu;
- Nu exista tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe siteurile [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) si [www.olx.ro](http://www.olx.ro) proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 5 si 30 euro/mp, in functie de suprafata, zona si utilitati.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este mediu. Diferenta mare de pret intre imobile apropiate ca elemente de comparatie, conduc asupra ipotezei ca in zona Mun. Fagaras, vanzatori nu tin cont de criteriile analizate atunci cand fixeaza pretul ci de nevoia personala de a vinde la pretul dorit.

#### **IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI**

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.



Pentru obținerea de cotații ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chirile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Potrivit datelor furnizate de ANCP, cele mai multe achizitii de imobile desfasurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara constructii – ceea ce sugereaza mentinerea unui apetit ridicat pentru dezvoltari imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ national, putem presupune ca o buna parte ar fi rezidentiale). Pe locul al doilea in clasament se situeaza tranzactiile ce vizeaza terenuri intravilane cu constructii, acestea fiind urmate de unitati individuale, apoi de terenuri extravilane agricole si apoi, la o distanta considerabila, de terenuri extravilane neagricole. (Sursa:imobiliare.ro)

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati este absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare, rezultand o crestere a pretului de tranzactionare.

Terenul studiat se afla intr-o zona intens cautata, preferata datorita pozitiei si reglementarilor urbanistice. Oferta fiind redusa si cererea ridicata, elementele specifice proprietatii precum amenajarile exterioare nu influenteaza preturile considerabil.

#### **V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Cea mai buna utilizarea este definita ca: *„Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”*.(\*4)

(\*4)-SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala, de proprietate industriala:

Este permisibila legal- analizand reglementarile urbanistice din PLUZ Fagaras;

Indeplineste conditiile de fizic posibila- face parte dintr-un ansamblu de parcele de teren construite cu hale industriale si are acces la utilitatile publice, apa si energie electrica; Toate vecinatatile imobilului sunt construite cu hale industriale.

Criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita;

Maxim productiva este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului.

Pe toata strada, parcele de teren sunt construite cu hale industriale, astfel cea mai buna utilizare ramane cea industriala.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari si anume industriale.

## **VI. EVALUAREA PROPRIETATII**

### **ETAPE PARCURSE**

- documentarea, pe baza unor documente furnizate de catre client,
- inspectia imobilului, a amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii

procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Procedee de evaluare folosite:

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, pentru evaluarea unei proprietati, se utilizeaza urmatoarele abordari: abordarea prin piata - tehnica comparatiei vanzarilor, abordarea prin cost-metoda costului de inlocuire si abordarea prin venit metoda capitalizarii venitului net, asa cum sunt definite acestea in standardele de evaluare in vigoare.

*Conform GEV 630 Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor. Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.*

Atunci cand exista informatii disponibile privind preturile bunurilor comparabile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Daca nu exista suficiente informatii, aplicabilitatea abordarii prin piata poate fi limitata. Neaplicarea acestei abordari nu poate fi insa justificata prin invocarea lipsei informatiilor suficiente in conditiile in care acestea puteau fi procurate de catre evaluator printr-o documentare corespunzatoare.

Prin informatii despre preturile bunurilor comparabile se inteleg informatii privind preturile activelor similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vanzare pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea partiala sau exclusiva a ofertelor de piata, avand ca obiect bunuri imobile comparabile, este conforma cu prezentele Standarde de Evaluare a Bunurilor.

Evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de

evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietati e comparabile.

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza pe grupe de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;
- capitalizarea diferentelor de venit

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative,
- analiza tendintelor;
- analiza casamentului,
- interviuri.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

Intrucat proprietatea este "fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau de ocupantii acestora", se poate proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat.

Pentru calculul valorii de piata s-a tinut cont de recomandarile din Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, de scopul evaluarii si de tipul proprietatii.

## VI.1 ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparatiilor directe.

Aceasta abordare utilizeaza analiza comparativa; estimarea valnrii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celei care trebuie evaluata cu aceste proprietati.

Premiza majora a acestei metode este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

In aplicarea metodei comparatiei directe se parcurg urmatoarele etape:

- cercearea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii similare;
- verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluata si ajustarea pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

In metoda comparatiei directe sunt opt elemente de comparatie de baza din care amintim: conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non valoare.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect se pot utiliza analiza pe perechi de date si analiza comparativa, tinand cont si de informatiile furnizate de piata imobiliara

Aceasta abordare se foloseste de catre evaluator, intrucat evaluatorul a identificat proprietati comparabile in zone similare, respectiv terenuri libere in zone industriale.

Datorita lipsei comparabilelor de pe aceeași strada, din categoria tranzactiilor efective de proprietati similare, am optat pentru oferte de vanzare de terenuri in cartiere similare de pe site-urile de profil.

**Caracteristicile terenului evaluat sunt:**

Teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 14 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum.

**COMPARABILA 1:**

Teren intravilan, strada Oxigenului nr.1, in suprafata de 2262 mp, pret oferta 8.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietarii.

**COMPARABILA 2:**

Teren intravilan, DN1, in suprafata de 5300 mp, pret oferta 10.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

**COMPARABILA 3:**

Teren intravilan, soseaua de centura, in suprafata de 4600 mp, pret oferta 4.5 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

**TABELUL 2 - GRILA DATELOR DE PIATA – PREZENTAREA PROPRIETATILOR**

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata (mp)	14	2262	5300	4600
Pret de oferta (€/l)		8.0	10.0	5.0
Pret de vanzare (€/l)		7.2	9.0	4.5
Tipul comparabilci		oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricti legale	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	strada Negoiu	Oxigenului nr.1	DN1	Centura Fagarasului
Suprafata	14 mp	2262 mp	5300 mp	4600 mp
Destinatie	industriala	industriala	industriala	industriala
Amenajari exterioare	strada asfaltata	strada asfaltata	strada neasfaltata	strada asfaltata
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	fara
Forma in plan&Deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata

**TABELUL 3 – GRILA DATELOR DE PIATA – TEREN**

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata (mp)	14 mp	2262 mp	5300 mp	4600 mp
Preț de ofertă (€/mp)		8.0	10.0	5.0
<b>Elemente specifice tranzacționării</b>				
Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		oferta	oferta	oferta
Quantum ajustare (€)		0.8	1	0.50
Măr. a negocierii (%)		-10%	-10%	-10%
Preț vânzare (€/mp)		7.2	9.0	4.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Restricții legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	strada Negoiu	Oxigenului 1	DN1	Centura
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata (mp)	14	2262	5300	4600
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (€)		-1.44	-1.80	-0.90
Destinatia	industriala	industriala	industriala	Industriala
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0
Amenajari exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Topografie/Relief	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Utilitati disponibile	en, canal, apa la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	fara
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.45



Forma in plan&Deschidere	regulata	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0.00
<i>Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)</i>		-20%	-20%	-10%
<i>Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro)</i>		-1.4	-1.8	-0.5
<b>Preț ajustat (€)</b>		5.8	7.2	4.1
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
<b>Preț ajustat (€)</b>		5.8	7.2	4.1
<b>Ajustare totală netă absolută (€)</b>		1.4	1.8	1.4
<b>Ajustare netă procentuală absolută(%)</b>		20%	20%	30%
<b>Număr ajustări</b>		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Pentru comparabila 1 s-a aplicat cea mai mică ajustare totală netă absolută și cel mai mic număr de ajustări.				
Valoarea proprietății subiect	5.8	81.20		
Valoarea rotunjită 81,20 euro				
Valoare în lei 388.07 (cursul BNR din 17.01.2022 - 1 euro =4.7792 lei)				

#### Explicarea ajustărilor:

#### Pret de oferta

Au fost ajustate negativ cu 10% toate comparabilele intrucat reprezinta oferte, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte.

#### Ajustari specifice tranzactionarii

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice tranzactionarii „drept de proprietate transmis”, „restrictii legale”, „condiții de finantare”, „condiții de vanzare”, „condiții de piata” pentru niciuna din cele patru proprietati

comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

#### **Ajustări specifice proprietatii**

Pentru elementul „suprafata”, au fost ajustate negativ cu 20% toate comparabilele intrucat marimea le confera acestora un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aproximativ 20% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect

Pentru elementul „utilitati disponibile”, se considera necesara o ajustare pozitiva cu 10% a comparabilei 3 intrucat este inferioara la acest criteriu (neavand disponibile utilitatile la limita proprietatii). Valoarea ajustarii este conform datelor secundare.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice proprietatii „localizare”, „destinatie”, „amenajari exterioare”, „topografie/relief”, „forma in plan&deschidere”, „cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil”, pentru niciuna din cele patru proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

#### **VI.2. ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea valorii de piata a terenului estimate la data evaluarii

Aceasta abordare nu poate fi utilizata in prezenta lucrare intrucat terenul se evalueaza in ipoteza in care este liber de constructii.

#### **VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT**

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

Aceasta abordare nu a fost aplicata intrucat nu exista date de piata pentru inchirieri de terenuri industriale.

## VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

*Pentru imobilul* - teren situate in Municipiul Fagaras in zona industriala Negoiu, identificat cu numarul cad 106904, inregistrat in Cartea Funciara 106904 – Fagaras, proprietatea deplina a MUNICIPIULUI FAGARAS-DOMENIUL PRIVAT, *valoarea de piata este 81,20 euro, respectiv 388,07 lei (5.8 euro/mp).*

Valoarea de mai sus are un caracter conventional, fiind o opinie a evaluatorului, putand constitui baza de pornire a unei tranzactii intre parteneri si a fost obtinuta prin abordarea prin piata.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, garantez ca cele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte; analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile specifice si reprezinta analize, opinii si concluziile personale, nefiind influentate de nici un factor.

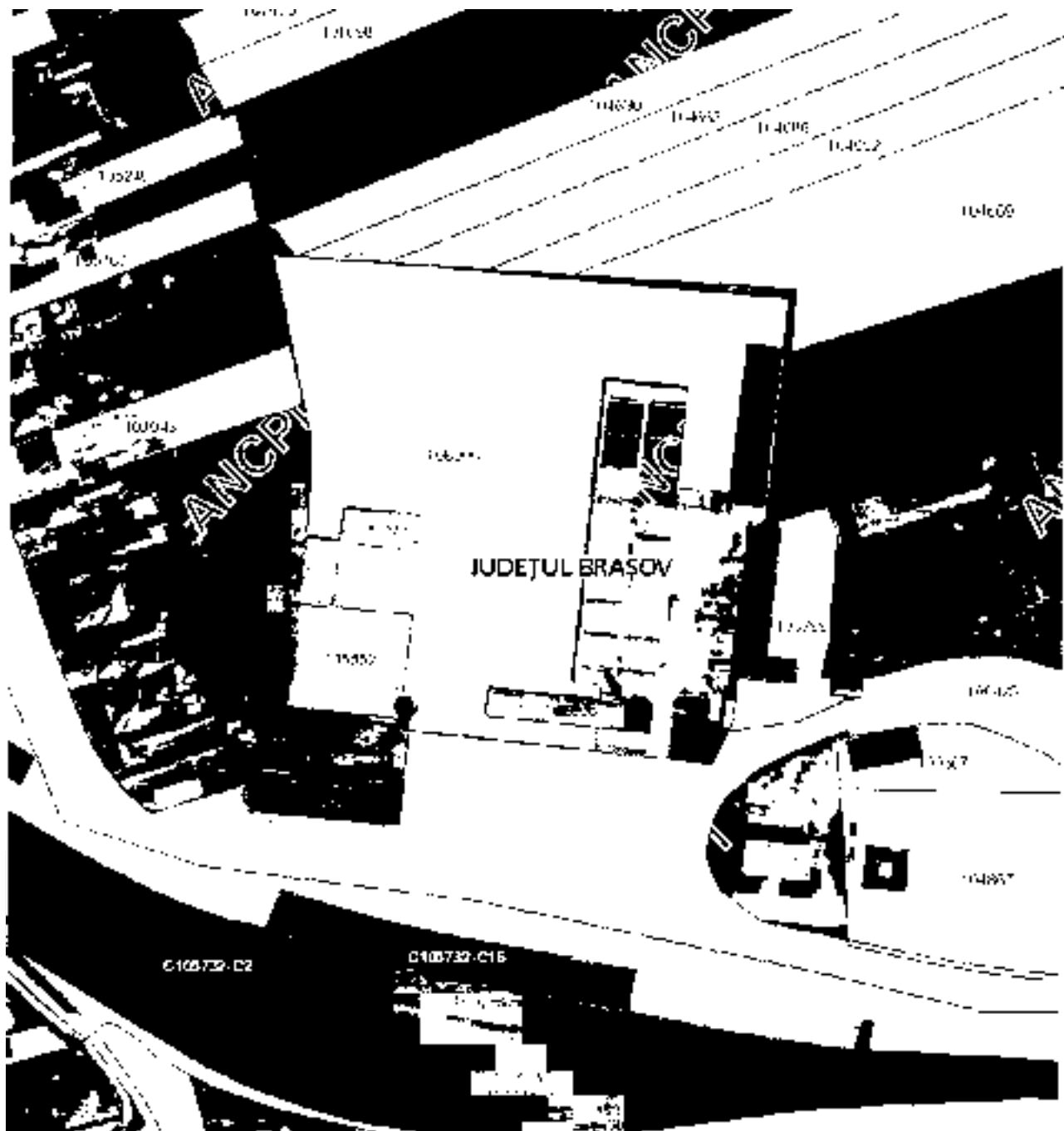
Metoda de evaluare folosita in aceasta lucrare, este conform Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

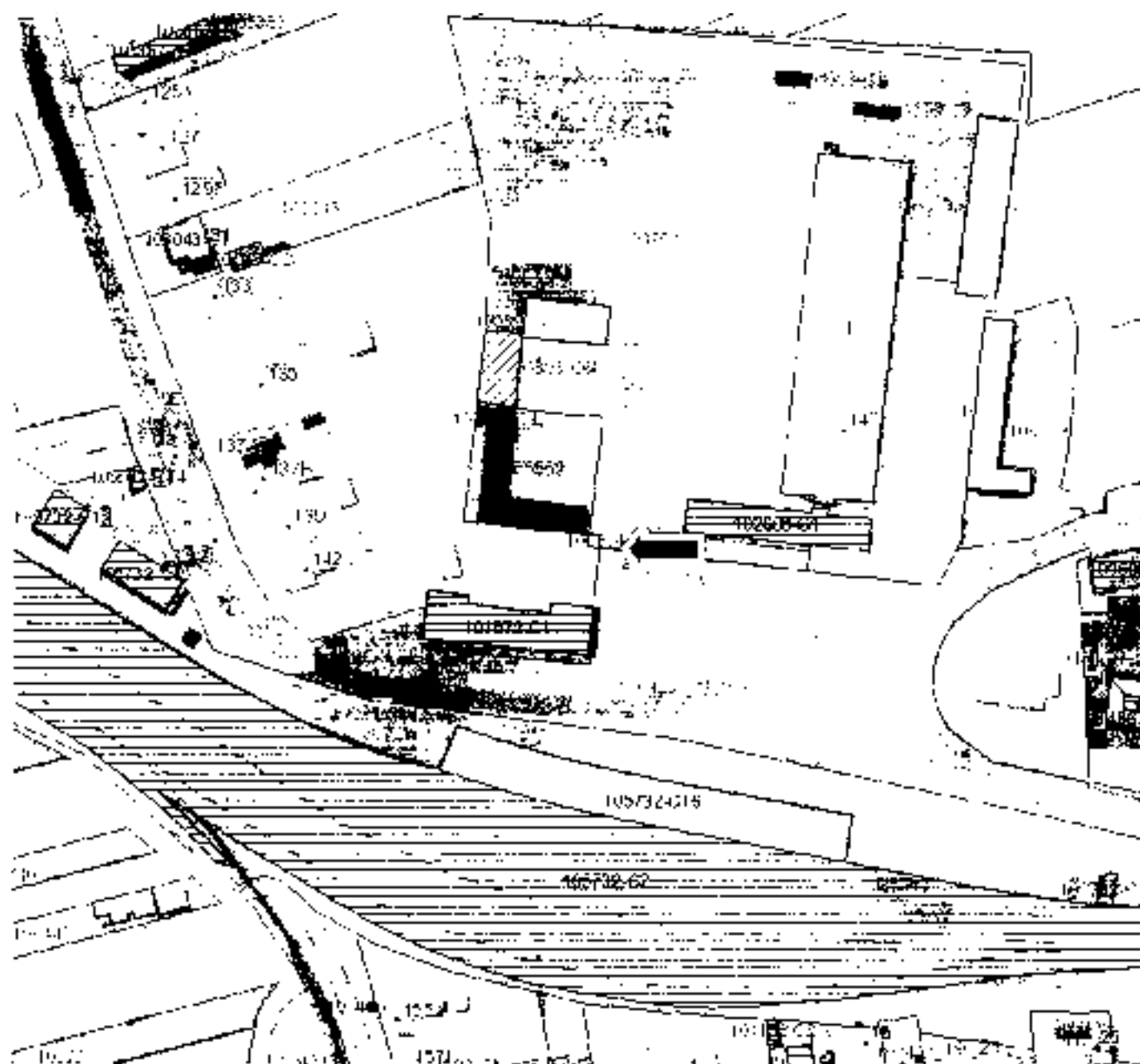
Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor- editia 2022



**ANEXE**

**ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI**





**ANEXA 2 - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA SI PAD**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU ÎMPORNARE**

Carta Funciară Nr. 106304 Făgăraș



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intilivitar.

Adresa: Loc. Făgăraș, I.L.d. Brășov

Nr. C/C	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața <sup>2</sup> [mp]	Observații / Referințe
A1	106304	14	

**Construcții**

Cat.	Nr. cartea Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106304-C1	Loc. Făgăraș, jud. Brășov	5. Construită la sol: 14 mp. CABINA PORTAR

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16403 / 08/06/2021</b>	
Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 2467, din 27/11/2018 emis de Sava ALIN - GĂRIȚEL	
02	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cata actuală 1/1 1) <b>ABIVAL SOLUTIONS SRL</b> , CUI: 26501431 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 20519/Făgăraș, inscisa prin incheierea nr. 2580 din 28/11/2018; Act Administrativ nr. Măcarand nr 101, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș, Act Administrativ nr 45580, din 09/05/2019 emis de Municipiul Făgăraș.
03	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cata actuală 1/1 1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ</b> , CUI: 4384419, DOMENIU PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 10439/Făgăraș, inscisa prin incheierea nr. 5580 din 13/05/2024.

**C. Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de patrimoniu și sarcini	Referințe
NU SUNT	

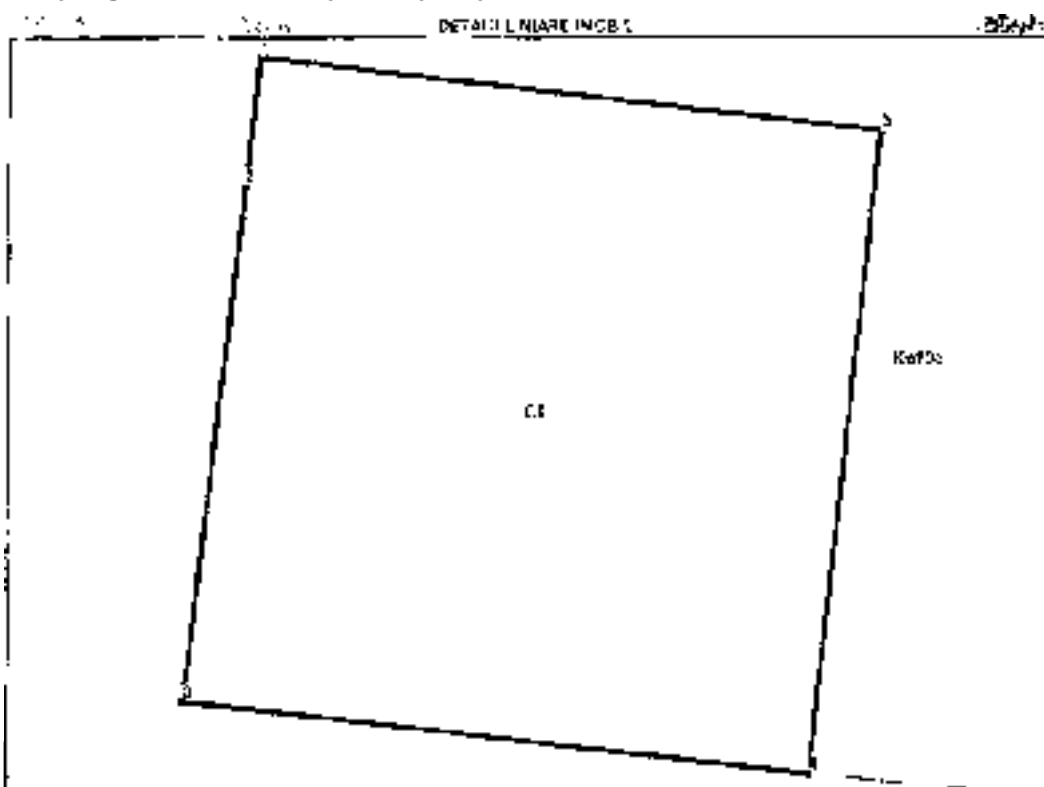
Carte Funciara Nr. 106904 Comuna/Oras/Municipiu: Nagaras

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
106904	14	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. C1	Categoria terenului	Intentia	Suprafata (mp)	Tara	Parcela	Nr. topog	Observatii / Referinte
1	Cum constructii	104	14				

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridic	Observatii / Referinte
4.1.1	106904 C1	constructii industriale si edificare	14	Cu acte	S. constructie la sol: 14 mp. CABINA PUNTER

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	0.75
2	3	3.045
3	4	3.694



Carte Funcțara Nr. 106904 Comune/Oras/Municipiu: Făgăraș

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	1,794
5	1	3,875

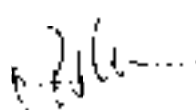
<sup>1)</sup> Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecte scara 70 p. sunt rotunjite la 1 milimetru.  
<sup>2)</sup> Distanța dintre puncte este formată din segmente numite ca sunt mai mici decât valoarea 3 milimetri.

Extrasele de carte funcțară generate prin sistemul informatic integrat al ANEVAR conține informațiile din cartea funcțară activ la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2019, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 4/2016, republicată în mediu electronic pentru activități și procedee administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică de documentului, fără schimbare de grafică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice din care care a sosită: prețuri fără acest extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.anevar.ro/verificare](http://www.anevar.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anel. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

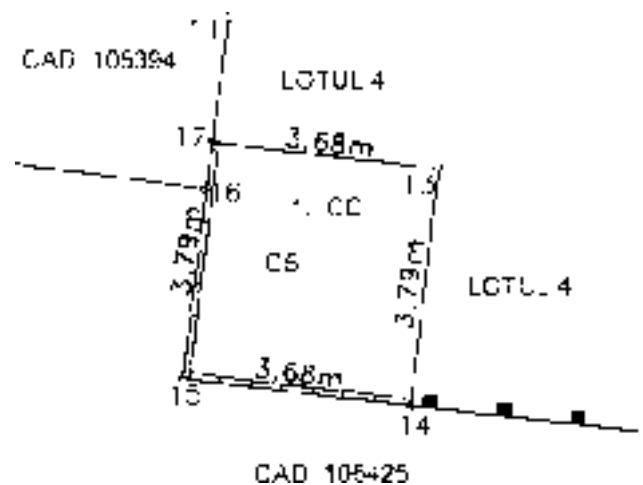
26/01/2022, 13:25

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  


ANEXA NR. 1.25 la raportul nr.

Plan de cadastru nr. 01/ Jalestina com. Jalestina I (100/3,3)  
 Scara 1:100

Nr. parcelă	Suprafața măsurată în teren (hmp)	Adresa imobilului
14		Imobil: casa paraf. Păpăraș
Nr. parcelă înscrisă		
Unitatea Administrativă Teritorială (U.A.T.)		
Comuna		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (hmp)	Mențiune
1	CC	14	Imobil împrejmuit, acoperit cu țiglă și înconjurat de ziduri pe 14, 15 și 17
Total:		14	
B. Date referitoare la construcții			
Clad	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiune
CS	CIC	14	Construcția la sol 14mp, CAHNA PĂPĂRAȘ
Total:		14	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 14hmp		Suprafața din aer = 14hmp	
Evaluant (ing. SORINA ALEXA MIHAELA, prenume)		Inspectat	
Conținutul prezentei planșă este în conformitate cu planșele de teren, care însoțesc procesul-verbal de măsurare, cadastru și cadastru și corespunderea MIHAELA cu planșele din teren		Conținutul introducerii imobilului în baza de date integrate și atribuirea numărului cadastral	
Sen. data și ștampila Data: 5.01.2012		Semnătura și parafă Data Ștampila R.C. PI	

\* În situația în care există numeroși titulari pentru imobilele învecinate, în locul marilor vericuliului se va ține numărul cadastral, iar în lista numărului cadastral vor fi înregistrate doar numărul administrativ și suprafețele se vor ține la metri pătrați

ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE



Primar,  
Nr. 2713 din 26.01.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 12 din 26.01.2022

in scopul: Intocmire raport evaluare

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL FAGARAS** cu domiciliul/sediul in județul Braşov, municipiul Făgăraş, comuna-, satul-,sector-,cod poştal 505200, Str. Republicii nr. 3, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail:-, înregistrată la nr. 2713 din 25.01.2022.

Pentru imobilul – teren şi/sau construcţii – situat în județul Braşov, municipiul Făgăraş, cod poştal 505200, strada Negoiu nr 147, CIF 106904 - Făgăraş, nr. cad. 106904 si identificat prin plan de situaţie

În temeiul reglementărilor de Documentaţie de urbanism nr 15660/2009, faza actualizare PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraş nr 8 din 2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

**SE CERTIFICĂ :**

**1.REGIMUL JURIDIC:** Imobil situat în intravilanul localităţii, domeniul privat, autoritate locală, domeniu privat, persoană juridică

B.2.1) ABIVAE SOLUTIONS SRL, CIF 16501431, întabulare, drept de proprietate cumpărare, dobândi: prin Convenţie, cota actuală 1/1, contract de vânzare cumpărare 2467 din 22.11.2018 emis de Savu Alin Gabriel

B.3.1) MUNICIPIUL FAGĂRAŞ, CIF 4384419, domeniul privat, întabulare, drept de proprietate, dobândi: prin Lege, cota actuală 1/1, act administrativ nr. Hotarare 101/24.04.2019 emis de Consiliul Local Fagaras, act administrativ nr.45588 din 09.05.2019 emis de Municipiul Fagaras

Imobilul nu se află în zona protejată şi nu există servitute.

**2.REGIMUL ECONOMIC:** Folosinţa actuală, curii constructii

Imobil situat în UFR M2 - cuprinde funcţiuni de interes general şi public, diverse categorii de activităţi comerciale, servicii, producţie şi depozitare cu condiţia de a nu fi poluante. O mare parte dintr-o zonă sunt reprezentate de foste zone industriale nefuncţionale ce necesită operaţiuni de conversie funcţională şi de reducere a gradului de poluare, sau din zone productive care şi-au schimbat profilul, orientate cu precădere spre producţia nepoluantă, depozitare, comerţ. Este interzisă realizarea de locuinţe, excepţie făcând locuinţele de serviciu.

Imobil situat în zona fiscală C

**3.REGIMUL TEHNIC:** Imobil în suprafaţă de 14,00 mp – edificat, cu o construcţie anbină poartă - proprietate privată în Sc=14 mp

Utilizări admise: servicii şi sedii de birouri, show-room pentru diferite produse de larg consum, structuri de vânzare cu suprafaţă mare (peste 1000 mp) - comerţ alimentar şi nealimentar, alimentaţie publică, parcaje la sol, ter - parking - cm, servicii pentru transportatori, activităţi industriale productive şi de servicii, IMM-uri desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijocii, distribuţia şi depozitarea bunurilor şi materialelor produse, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare.

Funcţiuni complementare admise ale zonei sunt:

Activităţi nepoluante; - spaţii verzi amenajate; - accese pietonale şi carosabile, - reţele tehnico-edilitare.

Depozite en-gros depozitare inter-gros; activităţi industriale şi productive nepoluante, activităţi manufacturiere, conversii funcţionale către alte funcţiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă.

Pag.1

**Utilizări admise cu condiționări:** se vor asigura retrageri mai generoase față de drumurile naționale pentru a lăsa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică,

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor rezistente de poluare sau contaminare a solului;

**Utilizări interzise:** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic, locuințele și funcțiunile complementare acestora (învățăduși, cultură, culte, sănătate), cu excepția locuințelor de serviciu, creșterea animalelor, amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deșuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în municipiu și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie

**Caracteristici ale parcelelor construcții noi** pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp și un front minim la stradă de 25 00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate pot deveni construibile pentru activitățile din zona M2, doar dacă se comasează pentru a atinge suprafețele mai sus menționate. Parcelele care au acces direct la drumul național se vor retrage cu cea 30 00 metri din axul acestuia. Această retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectorare prin care se va asigura accesul la drumul național - Restul parcelelor vor asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cea 15 00 metri

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5 00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 00 metri, pentru intimitatea utilizării și pentru a putea fi plantați arbori pe limita de proprietate - Clădirile se vor alina de calcanle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20 00 metri. - Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidatii, risă tehnologică). - Se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6 00 metri. - În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 00 metri, în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se măjorează la 5 00 metri. - Pentru construcțiile având un regim de înălțime de maxim P+2 nivelul distanța de 3 0 metri se poate micșora în cazul obținerii acordului vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4 00 metri, pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+2, respectiv 7 00 metri, pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4. - Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexa sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau altă în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3 0 metri);

**Circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4 00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită. - Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea serviciilor. - Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3 00 metri; - În cazul firmamentelor contigue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 00 metri. - Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau curții în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu. - Se vor prevedea accese personale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe. - Trasee stradale propriu-zise prin P.U.C. are caracter

Pag.2

orientativ, însă trasele desemnate în planșa de reglementări nu vor fi ocupate cu construcții, lăsând astfel posibilitatea realizării ulterior a acestor trasee. - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

**Staționarea autovehiculelor:** Spațiile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei, ȳecă în afara circulațiilor publice. - În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare necesare, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare sau concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv în zona adiacentă la o distanță de maxim 250 metri. Se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, ȳdată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate. - Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice și vor avea rol mixt (spațiu verde și staționare auto) - Se va asigura numărul de parcaje conform Anexei nr. 5 din RCU.

**ȳălțimea maxim admisibilă a clădirilor:** ȳălțimea maximă este P+2 (cca. 12,00m), iar pentru activitățile productive și de depozitare ȳălțimea maximă admisă este P+1 (cca. 12,00m)

**Aspectul exterior al clădirilor:** noile construcții se vor înscrie în specificul zonei și vor adopta o atitudine nouă care să nu deprecieze valoarea peisajului, caracterul general al zonei și al arhitecturii clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate. - Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente. - Este interzisă utilizarea materialelor pentru construcții provizorii: azbociment, carton asfalt, materiale plastice, etc. în zone vizibile din spațiul public. Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomandă ca alegerea paletei de culori folosite pentru reparația fațadelor ȳncărilor de locuit să fie aleasă în urma unui concurs de soluții. Se recomandă a se utiliza maxim 3 nuanțe, culori. - Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale și cu clădirile vecine. - Toate fațadele vor fi tratate la același nivel arhitectural. - Pentru zonele afectate de interdicțiile de construire datorate funcționării combinatului Nitramonia se vor realiza construcții din materiale durabile rezistente la explozii, cu un număr redus de ferestre orientate spre Combinat, de regulă ferestre de lumină;

**Reguli particulare pentru comerț:** cererile de autorizare a construcții de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu augumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul, în care unează și se integrează. - Este admisă și recomandată conversia funcțiilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente.

- Ocuparea căii publice va fi limitată pînă regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu ȳncunodează circulația pietonală. - Sistemele de protecție împotriva furtului și de ȳncăderet, trebuie să fie complet acunse atunci, cȳnd magazinul este deschis.

**Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare. - Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burletelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe terase. - Lucrările de construcții pentru realizarea/ȳntinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situare în intravilan se execută în variantă subterană. - Se interzice montarea supraetajă, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automate pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incineltor/construcțiilor. Rețelele edilitare amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi. - Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plamași de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de aceeași natură.

**Spații libere și spații plantate:** în cazul în care echipamentele publice dispun de grădină de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații ȳnalte. - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. - Se recomandă ca minim 25% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile ȳvecinate. - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi ȳncornjurate cu un gard viu de 1,20 metri ȳălțime. - În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 20% pentru spații verzi. - Calcanele clădirilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare și prin realizarea unor fațade ȳverzite.

**Împrejurimi:** se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisencilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublare de gard viu. - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu bordură sau cu garduri viu și pot fi utilizate ca terase pentru restaurant, cafenelă etc. - În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată pe/diferențierea pavajelor față de trotuar și prin plantații, jădiniere, elemente decorative;

- pentru servicii POT max. = 50% - pentru funcțiuni industriale și de depozitare POT max. = 60%
- pentru servicii CUT max. = 1,5 - pentru funcțiuni industriale și de depozitare CUT max. = 1,2

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: întocmirea raport de evaluare

**Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/destăinare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții**

#### **4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul eliberării certificatei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcții de construcții-căminare: nu va adresa cererilor, contestații pentru prezenta procedură de autorizație de construcție la DIE PROTIECTIA MEDIULIIE MEDITERANEE sau la judecătoria din țară.

În aplicarea Directivei Comisiei nr. 85/337/CEE (Anexa III) și în vederea asigurării acțiunii autorităților publice și private pentru protecția mediului prin Directiva Comisiei nr. 90/269/CEE la propunerea Comisiei nr. 1986/88/CEE și în vederea participării publice în proiectarea și construirea instalațiilor de protecție de mediu și asigurării în condițiile Directivei Comisiei nr. 90/269/CEE, prin modificarea de utilitate și construcția instalațiilor de protecție de mediu pentru activitatea de construcție și de servicii după caz, titularul este obligat să respecte următoarele obligații de protecție a mediului în proiectarea și construirea instalațiilor de protecție de mediu:

În aplicarea prevederilor Directivei Comisiei nr. 90/269/CEE, procedura de autorizare și supravegherea de mediu se desfășoară după ce jurații și consilierii de mediu au emis decizia de autorizare și acordul de mediu în condițiile și termenii de autorizare și acord de mediu; în vederea asigurării integrității și protecției activității de construcție în condițiile autorizării publice componente în vederea asigurării integrității și protecției activității de construcție și acordului de mediu, autorizarea componentelor pentru protecția mediului trebuie să fie în conformitate cu condițiile și termenii de autorizare și acord de mediu și să fie în conformitate cu condițiile și termenii de autorizare și acord de mediu în condițiile și termenii de autorizare și acord de mediu.

**În scopul eliberării:**  
În scopul eliberării certificatei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcții-căminare pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și asigurării integrității și protecției activității de construcție și acordului de mediu, titularul este obligat să respecte următoarele condiții:

În scopul eliberării certificatei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcții-căminare pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și asigurării integrității și protecției activității de construcție și acordului de mediu, titularul este obligat să respecte următoarele condiții:

În scopul eliberării certificatei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construcții-căminare pentru protecția mediului în vederea evaluării impactului asupra mediului și asigurării integrității și protecției activității de construcție și acordului de mediu, titularul este obligat să respecte următoarele condiții:

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESTĂINARE va fi însoțită de următoarele documente :**  certificatul de urbanism,  dovedea titlului asupra terenului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare la zi, în cazul în care legea sau dispense altele. (copie legalizată), documentația tehnică: 1)  , după caz,

- D.T.A.C.     D.T.A.D.     D.T.O.B.
- avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism;
- avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura: Alte avize/acorduri:
  - alimentare cu apă     gaze naturale
  - canalizare     telefonizare     salubritate
  - alimentare cu energie electrică     alimentare cu energie termică
- 2) avize și acorduri privind
  - siguranța la incendiu     protecția civilă     sănătatea populației
- 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora
- 4) studii de specialitate     studiu geotehnic
- e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :  taxa A.C.     taxa timbru arhitectură

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

**PREȘEDINTE** **SECRETAR GENERAL**  
**GHEORGHE SUCACIU**    **LAURA ELENA GIUNCA**  
**ARHITECT ȘEF,**  
**BOER LILIANA**

Achitat taxa de file, conform nr. -  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data \_\_\_\_\_  
Pag. 4

**ANEXA 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI**



## ANEXA 5 – DATE DE PIATA

Oferte terenuri similare

Comparabila 1

The screenshot shows a real estate listing on the 'storia' website. The main heading is 'Teren de terenuri în Făgăraș - Căminul Dobrescu'. The listing features a satellite map with a red pin and a label 'Teren Depozit Făgăraș 26.262mp'. To the right of the map, there is a sidebar with a 'Vizualizare' button and a 'Căminul Dobrescu' label. Below the map, the listing details are shown: 'Vanzare Teren in Făgăraș, DMU Pecani SA', a price of '207 000 €', and a 'Rata de 2.800 €/an'. A 'Prezentare generală' section contains a table with the following data:

Suprafata	26.262 mp	Tip teren	teren industrial
Utilitate	utilitate	Suprafata	utilitate
Utilitate utilitate	utilitate	Alte caracteristici	agenie

Below the table, there is a 'Descriere scurtă' section with the following text: 'Căminul Dobrescu este un teren în Făgăraș, în zona industrială, pe drumul nr. 1, pe drumul nr. 1, pe drumul nr. 1. Suprafata terenului este de 26.262 mp. Căminul Dobrescu este un teren în Făgăraș, în zona industrială, pe drumul nr. 1, pe drumul nr. 1, pe drumul nr. 1. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agenția noastră. DMU Pecani SA'.







## Scrisoare de transmitere

31 ianuarie 2022

Catre Mun. Fagaras,

Ref: TEREN SITUAT IN MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU

NR CAD 106905 INSCRIS IN CF 106905-FAGARAS

Stimati Domni / Stimate Doamne,

Subsemnata Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 19226-specializarea EPI, va transmit raportul de evaluare intocmit in scopul vanzarii proprietatii pe care il anexeaz prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de piata a terenului situat in judetul Brasov, Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu, in vederea vanzarii proprietatii, raport explicativ - narativ ce contine 47 pagini.

Evaluarea bunului mobil s-a facut in ipoteza vanzarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de piata.

Data evaluarii - 17.01.2021

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de piata a bunului imobil (Vpi) este:

**Vpi = 1.966,00 euro, respectiv 9.395,91 lei (5.8 euro/mp).**

Valoarea de piata a fost stabilita avand la baza standardele si metodologia recomandata de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, editia 2022

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa



Nr. 6/31.01.2022

**RAPORT DE EVALUARE PENTRU:**  
**TEREN INTRAVILAN SITUAT IN MUN. FAGARAS,**  
**ZONA INDUSTRIALA NEGOIU**



**Proprietate imobiliara : TEREN INTRAVILAN INSCRIS IN CF 106905, MUN.  
FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU**

**Adresa: STR. NEGOIU, MUN. FAGARAS**

**Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Client: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Data raport: 31.01.2022**

**Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa**

**Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226**





VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT .....	31
VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	33
ANEXE .....	34
<i>Anexo 1 - INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI</i> .....	34
<i>Anexo 2 - Extras de carte funciara Si PAD</i> .....	36
ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE .....	40
<i>Anexo 4 - FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI</i> .....	44
<i>Anexo 5 - DATE DE PIATA</i> .....	45

## I. INTRODUCERE

### I.1. SINTEZA RAPORTULUI

Procesul de evaluare reprezinta o procedura sistematica pe care un evaluator o urmeaza pentru a formula o concluzie bine documentata, credibila, privind valoarea unei proprietati imobiliare.

In prezentul raport, supunem evaluarii terenul intravilan aflat in Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu. Terenul cu numarul cadastral 106905 este inregistrat in CF 106905 - Fagaras, are categoria de folosinta „curti constructii” si suprafata de 339 mp. Acesta se inregistreaza in dreptul de proprietate cu titlul de cumparare in favoarea: **MUNICIPIULUI FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

Raportul este intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 17.01.2022, este estimata la **1.966,00 euro, respectiv 9.395,91 lei (5.8 euro/mp).**



## **1.2. CERTIFICARE**

Subsemnata, certifi cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Am realizat personal inspectia bunului evaluat in acest raport de evaluare, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.
- Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022 si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.
- Faptele expuse in acest raport sunt corecte si adevarate. Nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.
- Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspundabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 17.01.2022, este estimata la **1.966,00 euro**, respectiv **9.395,91 lei (5.8 euro/mp)**.

Data:

31.01.2022

Semnatura,





## **II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular in cadrul Asociației Nationale a Evaluatoșilor Autorizați din Romania, nr. Legitimatie 19226, specializarea EPI, domiciliata in Mun. Fagaras, str. Libertatii nr.4, judet Brasov, nr. Telefon : 0773/326856, sunt competente sa intocmesc prezentul raport.

Se mentinneaaza ca in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

Informatiile evidentiatare in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Desi este o concluzie imparțiala si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinut intr-o tranzactie obiectiva.

### **IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI**

**Clientul raportului de evaluare:** MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

**Utilizatorul raportului de evaluare:** MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

**Scopul evaluarii:** Estimarea valorii de piata in vederea vanzarii proprietatii.

**Tipul valorii:** Valoarea de piata

### **IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT**

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara tip teren in zona industriala Negoiu din Mun. Fagaras. Terenul este inregistrat in CF 106905 – Fagaras si are urmatoarea descriere:

CF 106905 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 339 mp, forma in plan regulata, fara deschidere directa la drum, accesul se face prin terenul cu nr. cad 106906, care se invecineaza perimetral cu terenul subiect.

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativa teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.O.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T.

maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in LTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comerț. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie farand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Accesul la proprietate se realizeaza din Str. Negoiu, dar prin nu direct ci prin terenul cu nr. cad 106906.

Vecinatati imediate: Proprietati industriale.

Unitati comerciale: NU, Unitati de invatamant: NU ; Unitati bancare: NU

Din punct de vedere economic, zona in continua dezvoltare, cu somaj scazut

Mijloacele de transport in comun: Da, la nivelul municipiului, functioneaza mijloace de transport in comun statiile de autobuz se afla la 500 m de terenurile analizate.

Utilitati edilitare: Retea urbana de energie electrica; Retea urbana de apa; Retea urbana de canalizare; Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet

Ambient civilizat, poluare in limitele Municipiului Fagaras. Cursuri de apa in zona: Otlul unde se poate practica pescuitul. In centrul localitatii se afla Cetatea Fagarasului, punct de atractie turistica, un parc amenajat cu loc de joaca pentru copii si Catedrala Ortodoxa Sfantul Ioan Botezatorul, pentru rugaciune și reculegere.

Concluzie privind zona de amplasare:

Proprietatea este amplasata in zona industriala „ Negoiu”; zona cu caracter preponderant industrial cu infrastructura completa, ambient civilizat.

#### **DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA**

Dreptul de proprietate este integral conform extras de carte funciara anexat.

#### **TIPUL VALORII:**

Valoarea de piata.

*Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esential ca tipul (sau tipurile) valorii sa fie adecvate termenilor de referinta si scopului evaluarii, deoarece tipul valorii*

poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. (\*1)

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie: fie asupra celui mai probabil pret achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

(\*1)-SEV 104-Tipuri ale valorii.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere. (\*2)

(\*2)-SEV 100-Cadru general.

#### **DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI**

**DATA EVALUARII: 17.01.2022**

**DATA INSPECTIEI: 17.01.2022**

**DATA RAPORTULUI: 31.01.2022**

#### **DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 17.01.2022 de catre Mandache Sorina Alexa, in prezenta proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, s-au procurat urmatoarele documente de la proprietar: Extras de carte funciara, Plan de amplasament si delimitare, Certificate de Urbanism

În vederea documentării și colectării datelor despre aria de piață (localitate, vecinătate și zonă), am avut acces la toate informațiile relevante și totodată la toate datele de piață relevante (tranzacții, oferte, etc.)

#### **NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE**

Investigiatiile efectuate in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- Informatii privind suprafețele utilizate în cadrul raportului de evaluare;

- Informatii privind vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- Informatii privind piata imobiliara locala;
- Informatii privind standardele de evaluare ;
- Informatii privind metodologia de evaluare;

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia, lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului la subpunctul anterior. Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitie de catre client, iar copii ale acestor documente sunt atasate in partea de anexe a raportului;
- Informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client;
- Informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- Se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise se considera a fi corecte;
- Informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese cu ocazia inspectiei;
- Informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ informatii publice de pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;

#### **IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

*Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentare sau verificate. Ele sunt aspecte core, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evolutiei sau altor servicii de evaluare furnizate. (\*3).*

*(\*3)-SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii.*

Alegerea metodei de evaluare prezentata in cuprinsul raportului s-a facut luand in considerare tipul imobilului, tipul valorii exprimate si informatiile disponibile.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietatea asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea.

Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiei care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

***Ipoteza speciala: Prezentul raport se intocmeste in ipoteza in care terenul este liber de constructii.***

#### **RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul utilizarii la care se face referinta. Nu este recomandat ca u a treia parte sa se foloseasca de acest raport fara a fi obtinut in prealabil acordul scris al clientului si al autorului evaluarii asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor efectuate pe baza acestui raport. Este asumata responsabilitatea fata de toti destinatarii raportului de evaluare.

#### **DECLARAREA CONFORMITATI CU SEV**

Raport intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania: SEV 100-Cadruul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102-Implementare, SEV 103 Raportare, SEV 104 Tipuri ale valorii, SEV 105 – Abordari si metode

de evaluare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

#### **DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

#### **MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA**

Opinia finala a evaluarii este prezentata in EURO sau in LLI.

Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in euro, pentru exprimarea acestora in LCI utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,7792 RON.

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE**

Municipiul Fagaras se afla situat pe traseul DN1, la 66 de kilometri de orasul Brasov si 76 de kilometri de orasul Sibiu, pe malul raului Olt, la poalele Muntilor Fagaras. Din punct de vedere geografic, orasul Fagaras este situat in Tara Fagarasului, una dintre cele mai vechi si importante zone geografice si etno-culturale din Romania.



Amplasamentul studiat apartine geomorfologic Depresiunii Fagarasului, campie piemontana puternic fragmentata de retea hidrografica

Situatia economica a Mun. Fagaras este satisfacatoare si in ascensiune, datorita investitorilor straini care au dezvoltat mai multe societati industriale in zona in ultimi 10 ani. De asemenea si sectorul prestarilor de servicii si cel comercial sunt foarte bine dezvoltate.

Acest lucru se reflecta și în domeniul sonajului care, comparativ cu alte zone din țară este destul de redus.

Principalele mijloace de transport al persoanelor ce circula pe raza localității sunt autobuzele. Localitatea beneficiază și de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltării economice a localității precizez că, raportându-mă la nivel național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, populația ocupată activând în domenii precum: comerț, servicii, industrie, agricultură, activități agro-industriale, instituții publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupată activitatea de producție sunt: Zona industrială nouă Istrada Negoiu, Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast și Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economică și prin numărul operatorilor economici de pe raza localității putem concluziona că, în ceea ce privește capacitatea de atragere a forței de muncă și din alte localități/regiuni, localitatea prezintă pentru forța de muncă un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe țară și cu un nivel mediu de pregătire generat de existența la nivelul localității a următoarelor tipuri de instituții de învățământ: prescolar, primar, gimnazial, liceal, post universitar. Instituțiile de învățământ existente pe raza localității sunt administrate și finanțate public. Prin oferta educațională reprezentată de tipurile de instituții de învățământ precum și de numărul acestora, putem concluziona că, în ceea ce privește capacitatea de atragere a cursanților și din alte localități, localitatea reprezintă pentru aceștia un interes mediu ridicat.

În aceste condiții, se poate aprecia că nu există factori de natură socială, economică, legislativă sau factori de mediu care să poată afecta o eventuală vânzare forțată a proprietății

Zona în care se află amplasată proprietatea evaluată este cunoscută în cadrul localității ca fiind Zona industrială nouă, aceasta fiind o zonă periferică a localității cu atractivitate medie pentru activitatea industrială. Din punct de vedere al tipului proprietăților existente în zonă, aceasta este o zonă în care se întâlnesc proprietăți având următoarele utilizări: industrială, mică industrie, logistică și agro-industrială și există tendințe de conversie ale proprietăților din zonă pentru alte utilizări.

Din punct de vedere al locurilor de parcare existente in zona, precizam ca acestea sunt intr-un numar suficient, accesul publicului la acestea fiind fara plata

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retele urbane de utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale, retele comunicatii fixe si mobile.

### **III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE**

Terenul este inregistrat in Cartea funciara anexata in copie, dupa cum urmeaza:

- Teren: CF 106905 – FAGARAS
  - Nr. cadastral teren: 106905
  - Suprafata de teren: 339 mp
  - Categoria de folosinta teren: curti constructii intravilan
  - Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

### **III.3. DESCRIEREA TERENULUI**

Accesul auto se face de pe str. Negoiu, o strada carosabila cu trama stradala normala si 2 benzi de circulatie, prin terenul cu nr. cad 106906.

CF 106905 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” cu suprafata de 339 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum, vecinatate perimetrala imob l nr. cad 106906.

Utilitati la limita: energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale.

Nu exista riscuri de mediu, riscuri de alunecare, retele care tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire.

### **III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE**

Nu este cazul.

### **III.5. ISTORICUL PROPRIETATI SUBIECT**

Proprietatea imobiliara a fost dobandita prin lege si provine din dezmembrarea imobilului cu nr. cad 105303. Evaluatoarei nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatoarea nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii



### **III.5. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE**

Potrivit Certificatului de Urbanism de informare emis de unitatea administrativ teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), P.O.T. maxim este de 50% iar C.U.T. maxim de 1.5 – pentru servicii iar pentru functiuni industriale si de depozitare P.O.T. maxim este de 60% iar C.U.T. maxim de 1.2. Imobilul este situat in UTR M2 – cuprinzand functiuni de interes general si public, diverse categorii de activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone productive care si-au schimbat profilul, orientate cu precadere spre productia nepoluanta, depozitare, comert. Este interzisa realizarea de locuinte, exceptie facand locuintele de serviciu. Imobil situat in zona fiscala C.

Utilizari admise: servicii si sedii de birouri show-room pentru diferite produse de larg consum; structuri de vanzare cu suprafata mare (peste 1000 mp) - comert alimentar si nealimentar, alimentatie publica; parcaje la sol; tir-parking-uri, servicii pentru transporturi activitati industriale productive si de servicii, IMM-uri desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse; servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.

Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt: Activitati nepoluante; Spatii verzi amenajate; Accese pietonale si carosabile; Rețele tehnico utilitare. Depozite en gros depozitare mic-gros; activitati industriale si productive nepoluante; activitati manufacturiere; conversii functionale catre alte functiuni corespunzatoare noilor caracteristici de zona mixta.

Utilizari admise cu conditionari: se vor asigura retrageri mai generoase lata de drumurile nationale pentru a lasa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismică;

In cazul conversiei functionale este obligatorie identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizari interzise: lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice. Se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic, locuintele si functiunile complementare acestora (invatamant, cultura, culte

sanatate), cu exceptia locuintelor de serviciu, cresterea animalelor; amplasarea pe drumul national a activitatilor care prin natura lor au un dezagreabil (depozit de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in mun. cipiu si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

Imprejurimi: se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de 1.80 metri inaltime din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu. Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la alimente pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. In fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indirarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative.

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul ingrijit.

Avand in vedere datele despre proprietate expuse mai sus, se poate concludiona ca proprietatea evaluata este una atractiva in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

#### **IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Piata imobiliara o putem defini ca totalitatea actelor de tranzactionare (vanzare – cumparare sau schimb) incheiate intre persoane fizice sau juridice, avand ca obiect proprietati imobiliare, precum si totalitatea relatiilor ce se stabilesc in cadrul acestora, intr-un spatiu determinat.

Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii si la care au arces cei mai multi participanti de pe piata, inclusiv proprietarul curent.

Din definitie rezulta ca piata imobiliara este compusa dintr-un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii, in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Unicitatea fiecarei proprietati imobiliare, precum si valoarea ridicata a acestui tip de proprietate determina caracteristicile generale ale pietei imobiliare.

Deoarece tranzactiile imobiliare necesita o putere mare de cumparare numarul lor este relativ mic, astfel, nu putem afirma existenta unei pietei eficiente. Ca orice piata libera, piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interartriunile vanzatorilor si cumparatorilor, in achizitionarea imobilelor, privite ca investitii de durata depinzand de un numar mare de factori, incepand cu valoarea medie si stabilitatea veniturilor populatiei, pana la rata cobanzilor sau marimea avansului de plata.

Aceasta serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care-si pun amprenta asupra pietei, actioneaza in mod direct asupra cererii si ofertei, ca elemente detinatorii ale acesteia.

Desi cererea si oferta sunt elemente esentiale in stabilirea preturilor, piata imobiliara, nefiind una eficienta, nu se autoregleaza, deseori fiind influentata de reglementari guvernamentale sau locale. Piata imobiliara traverseaza si in Romania, o perioada critica.

Caracteristicile naturale ale terenului , impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele anterioare, fac din proprietatea evaluata, una de tip industrial. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea am constatat, ca piata acestei proprietati este una regionala, fiind reprezentata de localitatile urbane active din judetul Brasov – Fagaras, Rasnov, Codlea, Sacele, Zarnesti.

Piata proprietatilor imobiliare comerciale, industriale si administrative a cunoscut o lunga perioada de crestere dupa retrocedarea proprietatilor (dupa anul 1990) si privatizarea intreprinderilor cu obiect de activitate comert care detineau spatii. De la un an la altul chiriile au crescut si preturile de tranzactionare de asemenea.

Incepand cu a doua jumatate a anului 2016, pe fondul unei usoare relaxari in ce priveste finantarea bancara, s-a observat o revigorare a cererii ceea ce a condus la o stagnare a scaderilor preturilor inregistrata anterior si inscrierea pe un usor trend in relativa stagnare.

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Analiza de piata intreprinsa personal, pentru terenurile industriale din aria de piata a proprietatii analizate, a evidentiat urmatoarele aspecte.

TABELUL 1 - FISA COLECTARE INFORMATII DE PIATA

Nr. crt.	Data anunt	Localizare/adresa	Supraf. mp	Pret Euro/mp	Destinatia teren	Destinatia CMBU	Acces	Forma	Utilitati	Acces drum	Restrictii legale	Dreptul de proprietate si conditii de utilizare	Link 1
1	13.01.2022	Fagaras, Azul Morii	40541	25.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliare.ro/9729292-teren-constructii/fagaras-teren-constructii-de-venzare-99061300D?lista=2905935&amp;listing=1&amp;modaliz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/9729292-teren-constructii/fagaras-teren-constructii-de-venzare-99061300D?lista=2905935&amp;listing=1&amp;modaliz=2615933330</a>
2	14.01.2022	Fagaras, Oxigenului nr.1	26202	8.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.stona.ro/offer/la-venzare-teren-in-fagaras-oxigenului-nr-1-10f5mF.html#772655a0a2">https://www.stona.ro/offer/la-venzare-teren-in-fagaras-oxigenului-nr-1-10f5mF.html#772655a0a2</a>
3	22.01.2022	Fagaras, Ion Creanga	5700	30.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.stona.ro/offer/la-teren-intravilan-5700-mp-de-venzare-in-fagaras-zona-industriala-10f5mF.html#772655a0a2">https://www.stona.ro/offer/la-teren-intravilan-5700-mp-de-venzare-in-fagaras-zona-industriala-10f5mF.html#772655a0a2</a>
4	16.01.2022	Fagaras, DN1	5300	10.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-venzare/teren-teren-extravilan/teren-intravilan-5300-mp-in-fagaras/7b016d737c8c605a.html">https://www.publi24.ro/anunturi/mobiliare/de-venzare/teren-teren-extravilan/teren-intravilan-5300-mp-in-fagaras/7b016d737c8c605a.html</a>
5	13.01.2022	Fagaras, Centura	4600	5.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	current, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.ob.ro/oferta/teren-4600-mp-langa-lagun-albus-tr-0bq1Rx.html">https://www.ob.ro/oferta/teren-4600-mp-langa-lagun-albus-tr-0bq1Rx.html</a>

#### **IV.1. ANALIZA CERERII**

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor din Municipiul Fagaras

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere dar exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumparare de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a potentialilor cumparatori. Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in special de persoane fizice cat si de persoane juridice interesati de inchirierea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca

- Cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- Astfel de potentiali cumparatori exista si pot fi atrasi in aria de piata definita.

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al tipului specific de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

Terenurile din zona sunt construite si foarte putine sunt terenurile intravilane libere. Ritmul mare in care a crescut cererea de terenuri libere in zona a dus la extinderea intravilanului si aprobarea de planuri parcelare de jur imprejurul municipiului. Cererea mare pentru acest tip de proprietate a dus si la o crestere semnificativa de pret.

Conform recensamantului efectuat in anul 2011, populatia in Mun. Fagaras se ridica la 30.714 locuitori, in scadere fata de recensamantul anterior din 2002, cand se inregistrasera 36.121 locuitori;

Mai putin de 400 de persoane nu au locuri de munca, spre deosebire de ultimele luni cand numarul lor depasea 500. Cei mai multi dintre oamenii care nu au un loc de munca sunt cei fara studii sau cu studii medii, potrivit Agentiei Judetene de Ocupare a Fortei de Munca.

Majoritatea tinerilor sunt plecati in strainatate in cautarea unui loc de munca mai bun deoarece salariile in zona Fagarasului sunt destul de mici, nivelul minim fiind in jurul unui salariu minim brut pe economie

Spatile ocupate de proprietari sunt mai multe comparativ cu cele inchiriate, avand cerere crescuta pentru cumparare de proprietati si cerere scuzuta pentru spatii de inchiriat:

#### **IV.2. ANALIZA OFERTEI**

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

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

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare prezentate mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- Exista suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea analizata, volumul acestora ca numar fiind scazut;
- Exista la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata (dar nu in Fagaras), volumul acestora ca numar fiind mediu;
- Proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chirasii) mediu;
- Nu exista tendinta de conversie spre utilizari alternative.

Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe siturile [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) si [www.olx.ro](http://www.olx.ro) proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 5 si 30 euro/mp, in functie de suprafata, zona si utilitati.

Analizand aspectele mai sus prezentate apremiem ca nivelul global al ofertei este mediu. Diferenta mare de pret intre imobile apropiate ca elemente de comparatie, conduc asupra ipotezei ca in zona Mun. Fagaras, vanzatori nu tin cont de criteriile analizate atunci cand fixeaza pretul ci de nevoia personala de a vinde la pretul dorit.

#### **IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI**

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Pentru obținerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele de valori ale proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Alat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Potrivit datelor furnizate de ANCP, cele mai multe achizitii de imobile desfasurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara constructii – ceea ce sugereaza mentinerea unui apetit ridicat pentru dezvoltari imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ national, putem presupune ca o buna parte ar fi rezidentiale). Pe locul al doilea in clasament se situeaza tranzactiile ce vizeaza terenuri intravilane cu constructii, acestea fiind urmate de unitati individuale, apoi de terenuri extravilane agricole si apoi, la o distanta considerabila, de terenuri extravilane neagricole. (Sursa:imobiliare.ro)

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati este absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare, rezultand o crestere a pretului de tranzactionare.

Terenul studiat se afla intr-o zona intens cautata, preferata datorita pozitiei si reglementarilor urbanistice. Oferta fiind redusa si cererea ridicata, elementele specifice proprietatii precum amenajarile exterioare nu influenteaza preturile considerabil

#### **V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

Cea mai buna utilizarea este definita ca: „Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”.(\*4)

(\*4)-SEV 104 – Tipuri ale valorii.



Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber,
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Astfel, cea mai buna utilizare a proprietatii este cea actuala, de proprietate industriala:

Este permisibila legal- analizand reglementarile urbanistice din PUZ Fagaras;

Indeplineste conditiile de fizic posibila- face parte dintr-un ansamblu de parcele de teren construite cu hale industriale si are acces la utilitatile publice, apa si energie electrica, Toate vecinatatiile imobilului sunt construite cu hale industriale

Criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita;

Maxima productiva este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului.

Pe toata strada, parcele de teren sunt construite cu hale industriale, astfel cea mai buna utilizare ramane cea industriala.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari si anume industriala.

## **VI. EVALUAREA PROPRIETATI**

### **ETAPE PARCURSE**

- documentarea, pe baza unor documente furnizate de catre client;
- inspectia imobilului, a amplasamentului si a zonei;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietatii,
- procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Procedee de evaluare folosite.

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, pentru evaluarea unei proprietăți, se utilizează următoarele abordări: abordarea prin piață - tehnica comparației vânzătorilor, abordarea prin cost-metoda costului de înlocuire și abordarea prin venit metoda capitalizării venitului net, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare.

*Conform GEV 6.30 Abordarea prin piață 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. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.*

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobiliare comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de Evaluare a Bunurilor.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de

evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii, datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date,

- analiza pe grupe de date;

analiza datelor secundare;

analiza statistica;

analiza costurilor;

- capitalizarea diferentelor de venit

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;

- analiza tendintelor;

- analiza clasamentului;

- interviuri.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca sursa de informatii pentru proprietati comparabile din cauza a ustariilor prea mari, necesare a fi aplicate.

Intrucat proprietatea este "fara restrictii deusebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau de ocupantii acestora", se poate proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat.

Pentru ca rului valorii de piata s-a tinut cont de recomandarile din Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022, de scopul evaluarii si de tipul proprietatii

## VI.1 ABORDAREA PRIN PIATA

### Metoda comparatiilor directe

Aceasta abordare utilizeaza analiza comparativa, estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea celor care trebuie evaluate cu aceste proprietati.

Premiza majora a acestei metode este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

In aplicarea metodei comparatiei directe se parcurg urmatoarele etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii similare;
- verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluata si ajustarea pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

In metoda comparatiei directe sunt opt elemente de comparatie de baza din care amintim: conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non valoare.

Tinand cont de tipul proprietati imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect se pot utiliza analiza pe perechi de date si analiza comparativa, tinand cont si de informatiile furnizate de piata imobiliara.

Aceasta abordare se foloseste de catre evaluator, intrucat evaluatorul a identificat proprietati comparabile in zone similare, respectiv terenuri libere in zone industriale.

Datorita lipsei comparabilelor de pe aceeasi strada, din categoria tranzactiilor efective de proprietati similare, am optat pentru oferte de vanzare de terenuri in cartiere similare de pe site-urile de profil.

**Caracteristicile terenului evaluat sunt:**

Teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 339 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum.

**COMPARABILA 1:**

Teren intravilan, strada Oxigenului nr.1, in suprafata de 2262 mp, pret oferta 8.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

**COMPARABILA 2:**

Teren intravilan, DN1, in suprafata de 5300 mp, pret oferta 10.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

**COMPARABILA 3:**

Teren intravilan, soseaua de centura, in suprafata de 4600 mp, pret oferta 4.5 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.

**TABELUL 2 - GRILA DATELOR DE PIATA – PREZENTAREA PROPRIETATILOR**

Element de comparatie	Proprietatea evaluată	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafată (mp)	339	2262	5300	4600
Pret de oferta (€)		8.0	10.0	5.0
Pret de vânzare (€/l)		7.2	9.0	4.5
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar	Numerar+virament bancar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	strada Negoru	Oxigenului nr.1	DN1	Centura Fagarasului
Suprafata	339 mp	2262 mp	5300 mp	4600 mp
Destinatia	industriala	industriala	industriala	industriala
Amenajare exterioara	strada asfaltata	strada asfaltata	strada neasfaltata	strada asfaltata
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	fara
Forma in plan&Deschidere	regulata	regulate	regulata	regulata

TABELUL 3 – GRILA DATELOR DE PIATA – TEREN

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Suprafata (mp)	339 mp	2262 mp	5300 mp	4600 mp
Preț de ofertă (€/mp)		8.0	10.0	5.0
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>				
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Cuquantum ajustare (€)		-0.8	-1	-0.50
Margă negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Preț vânzare (€/mp)		7.2	9.0	4.5
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Restricții legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
<b>Elemente specifice proprietății</b>				
Localizare	strada Negoiu	Oxigenului 1	DN1	Centura
		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		7.2	9.0	4.5
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata (mp)	339	2262	5300	4600
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (€)		-1.44	-1.80	-0.90
Destinația	industrială	industrială	industrială	industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0
Amplasări exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Topografie /Relief	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Utilități disponibile	en, canal, apa la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	fara
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.45

Forma in plan&Deschidere	regulata	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0.00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-20%	-20%	-10%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro)		-1.4	-1.8	-0.5
Pret ajustat (€)		5.8	7.2	4.1
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Pret ajustat (€)		5.8	7.2	4.1
Ajustare totală netă absolută (€)		1.4	1.8	1.4
Ajustare netă procentuală absolută (%)		20%	20%	30%
Număr ajustări		<u>1</u>	<u>1</u>	<u>2</u>
Pentru comparabila 1 s-a aplicat ce a mai mică ajustare totală netă absolută și cel mai mic număr de ajustări.				
Valoarea proprietății subiect	5.8	1,966.20		
<b>Valoarea rotunjită 1.966,00 euro</b>				
<b>Valoare in lei 9395.91 (cursul BNR din 17.01.2022 - 1 euro =4.7792 lei)</b>				

#### Explicarea ajustărilor:

##### Pret de oferta

Au fost ajustate negativ cu 10% toate comparabilele intrucat reprezinta oferte, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 10% fata de pretul afisat in oferte.

##### Ajustari specifice tranzactionarii

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice tranzactionarii „drept de proprietate transmis”, „ restrictii legale”, „conditii de finantare”, „conditii de vanzare”, „ conditii de piata” pentru niciuna din cele patru proprietati



comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

#### **Ajustari specifice proprietatii**

Pentru elementul „suprafata”, au fost ajustate negativ cu 20% toate comparabilele intrucat marimea le confera acestora un avantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aproximativ 20% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect.

Pentru elementul „utilitati disponibile”, se considera necesara o ajustare pozitiva cu 10% a comparabilei 3 intrucat este inferioara la acest criteriu (neavand disponibile utilitatile la limita proprietatii). Valoarea ajustarii este conform datelor secundare.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice proprietatii: „localizare”, „destinatie”, „amenajari exterioare”, „topografie/relief”, „forma in plan&deschidere”, „cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren constructibil”, pentru niciuna din cele patru proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

#### **VI.2. ABORDAREA PRIN COST**

Abordarea prin cost este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valori proprietatii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al constructiilor a deprecierei cumulate si adaugarea valorii de piata a terenului estimate la data evaluarii.

Aceasta abordare nu poate fi utilizata in prezenta lucrare intrucat terenul se evalueaza in ipoteza in care este liber de constructii.

#### **VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT**

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valori proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valori proprietatii prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabila oncarea proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei.

Aceasta abordare nu a fost aplicata intrucat nu exista date de piata pentru inchirieri de terenuri industriale.

VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

*Pentru imobilul* - teren situate in Municipiului Fagaras in zona industriala Negoiu, identifiical cu numarul cad 106905, inscris in Cartea Funciara 106905 - Fagaras, proprietatea deplina a MUNICIPIULUI FAGARAS-DOMENIUL PRIVAT, **valoarea de piata este 1.966,00 euro, respectiv 9.395,91 lei (5.8 euro/mp).**

Valoarea de mai sus are un caracter conventional, fiind o opinie a evaluatorului, putand constitui baza de pornire a unei tranzactii intre parteneri si a fost obtinuta prin abordarea prin piata.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, garantez ca cele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte; analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile specifice si reprezinta analize, opinii si concluziile personale, nefiind influentate de nici un factor.

Metoda de evaluare folosita in aceasta lucrare, este conform Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor - editia 2022.



**ANEXE**

**ANEXA 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI**





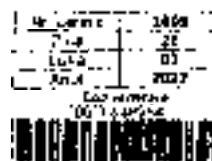
ANEXA 2 - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA SI PAD



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
 PENTRU INFORMARE

Carte Funciara nr. 106905 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREA Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jd. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	106905	339	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106905-C1	Loc. Făgăraș Jd. Brașov	5 construcții pe 339 mp. MAGAZIE MARALILA

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16403 / DE/06/2021</b>	
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 1727, din 14/11/2018 emis de Savu ALIN - GARRIFL, încheiat în baza dreptului de PROPRIETATE cumpărată, dobândit prin Convenție, (vezi actuale 10)	A1
1) ANIVAL SOLUTIONS SRL, C.I.F.16501431	
OBSERVAȚII: poate transmise din CF 105728 Făgăraș, emisă prin încheierea nr. 23260 din 20/12/2018,	
Act Administrativ nr. Notarului nr. EGI, din 24/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL Făgăraș, Act Administrativ nr. 45588, din 29/05/2019 emis de Municipiul Făgăraș	
B3. Încheiere, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, (vezi actuale 10)	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, C.I.F.4384739 DŊNEȚUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: poate transmise din CF 106905 Făgăraș, emisă prin încheierea nr. 9340 din 13/05/2019.	

C. Partea III. SARCINI

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

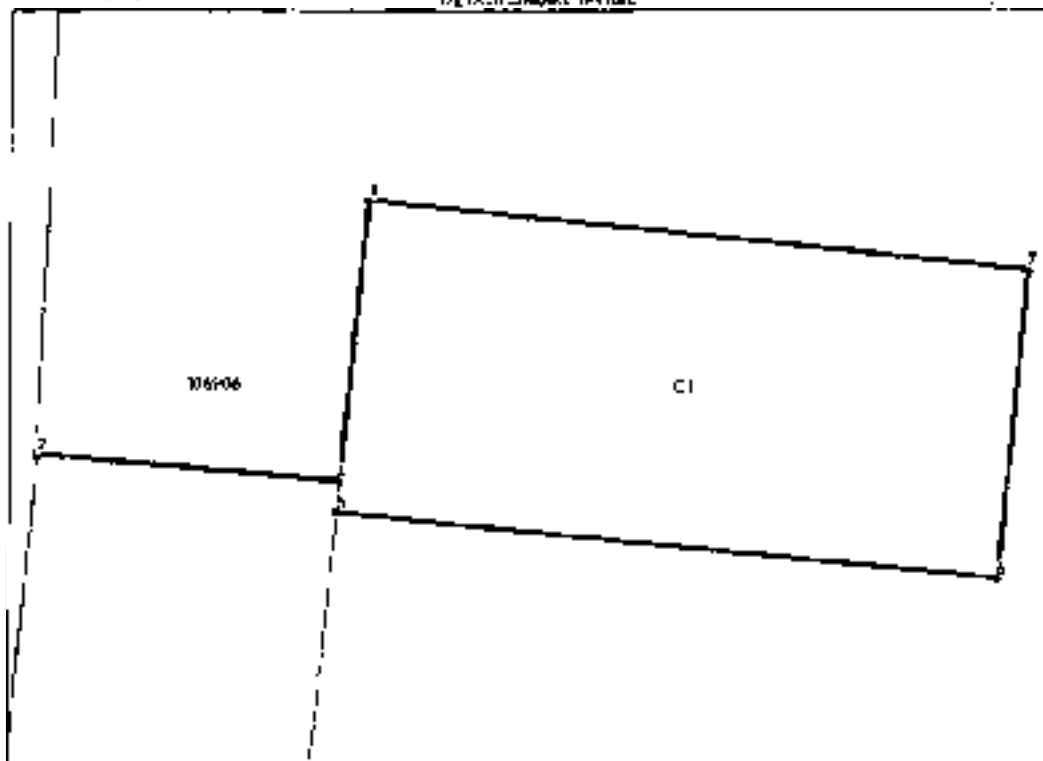
Carte Funciară Nr. 106905 Cămin 400405 Municipiu Făgăraș  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
106905	339	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție și este în mp

DETALIUL LINGARE ÎN PLAN



Date referitoare la teren

nr. crt.	Categorie folosință	neconstruit	Suprafața (mp)	Talia	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Cuarta Constructivă	UA	339	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt.	Nume	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Situație lucrare	Observații / Referințe
A11	106905-CI	construcție industrială și depozitare	339	Cu acte	5 construite la sol 339 mp - PAVAZAT METALIC

Lungime Segmente

!! Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.129
2	3	6.038
3	4	12.127

Carte Funciara Nr. 1099/2022 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	1.24
5	6	26.522
8	7	12.547
7	8	26.924
6	7	11.366

\*\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Scara 10 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente care este ca sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANEVAR conține informațiile din cartea funciara actuală la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016 exclusiv în mediul electronic, pentru acțiunile și procesele admnistrative prevăzute de legislație în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătură originală, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Validitatea caracteristicilor și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anevar.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/01/2022, 13:24

*Sorina Alexa*

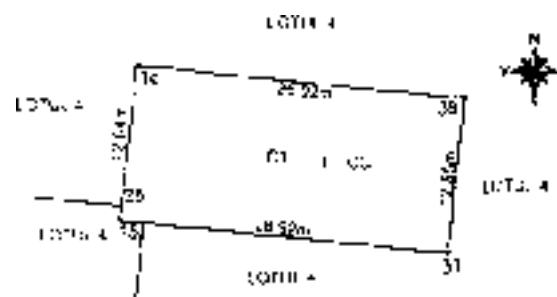


ANEXA NR. 1.15 la Regulament

Plan de amplasament și delimitare a imobilelor LOT 1-4

Scara 1:500

No. cadastral	Suprafata masurata în mp	Adresa imobilului
	339	Imobilul Localitatea Lugoj
Num. Carte Funciară	Direcția Administrativ-Teritorială (D.A.T.)	
	Făgăraș	



A. Utilizarea terenului

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
	CI	339	Imobil împreună cu gard mare, gard plasa de securitate și ziduri de curte
Total		339	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
CI	CIE	339	S.construcția la sol 339mp: MAGAZIN METALIC
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 339 mp	Suprafața terenului = 339 mp
Executanții: <b>ING. SORINA ALEXA-MANDACHE</b>	Inspecteur
Comisia de evaluare a terenului, conformitatea terenului cu cerințele și condițiile de construcție, cu rezonanță din teren	Confirmarea corectitudinii datelor înscrise și autentificarea numărului cadastral
Semnătura și ștampila Data: 2011.12.01	Ștampila de PT Data: .....

\* În atenția comisarului număr 1 al Serviciului de evaluare și vânzare al terenurilor se va trece numărul de Jurnal, iar în lipsa numărului se va trece numărul topografic sau numărul administrativ. Ștampilele se vor ține la evidență până la

ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV  
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



Primar,  
Nr. 2/12 din 26.01.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 11 din 26.01.2022  
în scopul întocmirii raportului de evaluare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ ca domiciliul/sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, comuna-, satul-, sector-, sau poștal 505200, Str. Republicii nr. 3, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 2/12 din 25.01.2022.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, strada Negești nr.147, CF 106905 - Făgăraș, nr. cad. 106905 și identificat prin plan de situație

în lucrul reprezentărilor de Documentației de urbanism nr.15660/2009, faza actualizare PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr.8 din 2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/2011 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ :**

**1.REGIMUL JURIDIC:** imobil situat în patrimoniul localității, domeniul privat, autoritate publică, domeniul privat, persoană juridică

B 2.1) ABIVAL SOLUTIONS SRL, CIF 16501431, în tabulare, drept de proprietate cumpărate, dobândit prin Convenție, com actuală 1-), contract de vânzare cumpărat nr.1717 din 14.11.2016 emis de Sava Alen Gabriel

B 3.1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF 4384419, domeniul privat, în tabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, com actuală 1/1, act administrativ nr. Hotărâre 101/24.04.2019 emis de Consiliul Local Făgăraș, act administrativ nr.45588 din 09.05.2019 emis de Municipiul Făgăraș  
Imobilul nu se află în zone protejată și nu există servituți

**2.REGIMUL ECONOMIC:** Folosința actuală: carti construcții

Imobil situat în UTR M12 - cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone industriale nefuncționale ce necesită operațiuni de conversie funcțională și de reducere a gradului de poluare, sau din zone productive care și-au schimbat profilul, orientate cu precădere spre producția nepoluantă, depozitare, comerț. Este interzisă realizarea de locuințe, excepție făcând locuințele de serviciu

Imobil situat în zona fiscală C

**3.REGIMUL TEHNIC:** Imobil în suprafață de 419,00 mp - edificat cu o construcție magazie metalică - proprietate privată în Sc-339 mp

Utilizari admise - servicii și sedii de birouri - show-room pentru diferite produse de larg consum, structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp) - comerț alimentar și alimentație publică, parcaje la sol, tir - parking - uri, servicii pentru transportatori - activități industriale productive și de servicii - IMM-uri deslășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare

**Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:**

Activități nepoluante, - spații verzi amenajate; - accese pietonale și carosabile, - rețele tehnico-edilitare

Depozite en-gros depozitare mic-gros, activități industriale și productive nepoluante, activități manufacturiere, conversie funcțională către alte funcțiuni corespunzătoare noului caracteristici de zonă mixtă,

Ing. Sorina Alexu  
Pag.1

Utilizări admise cu condiționări: se vor asigura retrageri mai generoase față de drumurile naționale pentru a lăsa posibilitatea extinderii acestora; pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zădăre seismică.

În cazul conversiei funcționale (a zonelor industriale și agrozootehnice) este obligatorie identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

**Utilizări interzise:** lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice - se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic: Jocurile și funcțiunile complementare acestora (învățământ, cultură, culte, sănătate), cu excepția locuințelor de serviciu, creșterea animalelor; amplasarea pe drumul național a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deșeurii metalice, depozite de combustibili solizi, etc.), astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în municipiu și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

**Caracteristici ale parcelelor construite:** nou pentru a fi construite, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1500 mp și un front minim la stradă de 25.00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate pot deveni construite pentru activitățile din zona M2, doar dacă se consensează pentru a atinge suprafețele mai sus menționate. Parcelele care au acces direct la drumul național se vor retrage cu cca. 50.00 metri din axul acestuia. Această retragere este necesară pentru realizarea drumurilor colectoare prin care se va asigura accesul la drumul național - Restul parcelelor vor asigura o retragere a clădirilor față de aliniament de cca. 15.00 metri.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 metri, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri, pentru întimitatea utilizării și pentru a putea fi plamați arbori pe linia de proprietate - Clădirile se vor alina de calcanle clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de maxim 20.00 metri, - Clădirile pot fi alinate de construcțiile de pe parcelele adiacente cu funcțiuni similare, situate pe linia de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic), - Se interzice construirea pe linia parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre două zone funcționale distincte, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 metri, - În cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe linia de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la linia laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alina de calcanul existent, iar față de linia opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, în cazul în care această limită separă subzona rezidențială de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se mărește la 5.00 metri, - Pentru construcțiile având un regim de înălțime de maxim P+2 nivele distanța de 3.0 metri se poate micșora în cazul obștii sau curții vecinului. Această distanță va respecta însă prevederile Noului Cod Civil art. 612, 615, 616.

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor, distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri, pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+2, respectiv 7.00 metri, pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4, - Fără excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații care se vor spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau altce în punctual cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3.0 metri).

**Circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită, - Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servităților, - Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară a stărua dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 5.00 metri, - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.00 metri - Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu, - Se vor prevedea accese pietonale pentru toate detările publice, spațiile comerciale și ocuințe, - Trame stradale propusă prin PUG are caracter

orientativ. Insa trasele desenate in planşa de reglementari nu vor fi ocupate cu constructii, lasand astfel posibilitatea realizarii ulterioare a acestor trasee. - In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

**Staionarea autovehiculelor:** Spatiile de parcare se vor realiza in interiorul parcelei, deci in afara curtilor publice; - In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare sau concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri. Se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

**Platforme de parcare** vor fi permise pentru apele potabile si vor avea rol mixt (spatiu verde si stationare auto) - Se va asigura numarul de parcaje conform Anexei nr 5 din RGU.

**Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:** Inaltimea maxima este P+3 (cca. 12,00m), iar pentru actiunile productive si de depozitare inaltimea maxima admisa este P+1 (cca. 12,00m).

**Aspectul exterior al cladirilor:** noile constructii se vor insera in specificul zonei si vor adopta o atitudine noua care sa nu depuncea valoarea peisajului, caracterul general al zonei si al arhitecturii cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. - Volumetria va fi simpla, fara elemente decorative abundente. - Este interzisă utilizarea materialelor pentru constructii provizorii, azbuciment, carton asfalt, materiale plastice, etc. in zone vizibile din spatiul public. - Pentru asigurarea unei imagini urbane coerente se recomanda ca alegerea paletei de culori folosite pentru renovarea faadelor blocurilor de locuit sa fie aleasa in urma unui concurs de solutii. Se recomanda a se utiliza maxim 3 nuanțe, culori. - Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate in conformitate cu traditiile locale si cu cladirile vecine. - Toate fatsetele vor fi tratate la acelasi nivel arhitectural; - Pentru zonele afectate de interdictiile de construire datorate functionarii combinatului Nitronomia se vor realiza constructii din materiale durabile rezistente la explozii, cu un numar redus de ferestre orientate spre combinat, de reguli necesare de lumina.

**Reguli particulare pentru comerț:** Cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la strada, cu si cele de autorizare a modificarilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la strada vor fi emise doar in baza unui studiu de inchidare in frontul stradal, cu argumentarea compozitiei de arhitectura si a relatiei acestora cu contextul in care urmeaza a se integra. - Este admisa si recomandata conversia functiunilor de la parterul cladirilor cu front la domeniul public in functiuni cu acces public si deschiderea de vitrine spre domeniul public cu conditia tratării integrale a parterului unui mobil sau a unui grup de imobile adiacente.

- Ocuparea spațiului public va fi limitata prin regulile in vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajarile temporare reduse la simple etaje mobile in masura in care ele nu incomodeaza circulatia pietonală. - Sistemele de protectie impotriva furtului si de inchidere, trebuie sa fie complet ascuse atunci cando magazinul este deschis.

**Conditii de echipare edilitara:** toate cladirile noi vor fi dotate cu instalatii sanitare. - Se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor pluviale din spatiile rezervate pietonilor si de pe terase. Racordarea burleteilor la canalizarea pluviala este obligatorie sa fie facuta astfel incat sa se evite producerea gheții pe trotuar. - Lucrarile de constructii pentru realizarea/extenderea retelelor edilitare in zona drumurilor publice situate in intravilan se executa in varianta subterana. - Se interzice montarea supraetajă, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicatii, alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, transport in comun, autostrade pentru semnalizare rutiera si utilitate de ocazitate naturala. Montarea acestor echipamente se va executa in varianta de amplasare subterana ori, dupa caz, in incinte sau in nișele constructiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incimelor/constructiilor. Rețelele edilitare amplasate in subteran vor fi semnalizate prin marker distinctivi. - Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe scapi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plamații de alimentare, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de ocazitate naturala.

**Spatii libere si spatii plantate:** in cazul in care echipamentele publice dispun de gradina de fațada, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantati inalte. - Terenul care nu este acoperit cu constructii, platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. - Se recomanda ca minim 25% din terasele utilizabile si 10% din terasele utilizabile ale constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate. - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de un gard viu de 1,20 metri inaltime. - In interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 20% pentru spatii verzi. - Calcunele cladirilor vizibile din spatiul public vor fi inasate fie prin arbore de talie mare si prin realizarea unor fatade inverzite.



**ANEXA 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI**



**ANEXA 5 – DATE DE PIATA**

Oferte terenuri similare

Comparabile 1

**stora** Anunțuri imobiliare | Compară | Blog | Căutare | Făgăraș | Contul meu | Salvează anunț

**Teren Depozit Făgăraș 26.262mp**

**207 000 €**

**Vânzare teren în Făgăraș, DMV Petrom SA**

**Prezentare generală**

Suprafață	26.262 mp	Tip teren	teren infrastructură
Adresa	Făgăraș, România	Suprafață	26.262 mp
Clasificarea terenului	teren de depozitare	Tip teren	agenție

**Descriere anunț**

DMV Petrom SA are în vânzare teren de depozitare în Făgăraș, România.

Suprafața terenului este de 26.262 mp.

Infrastructura este completă și terenul este disponibil pentru construcție.

Pentru mai multe detalii, contactați numărul de telefon sau adresa de e-mail.

DMV Petrom SA

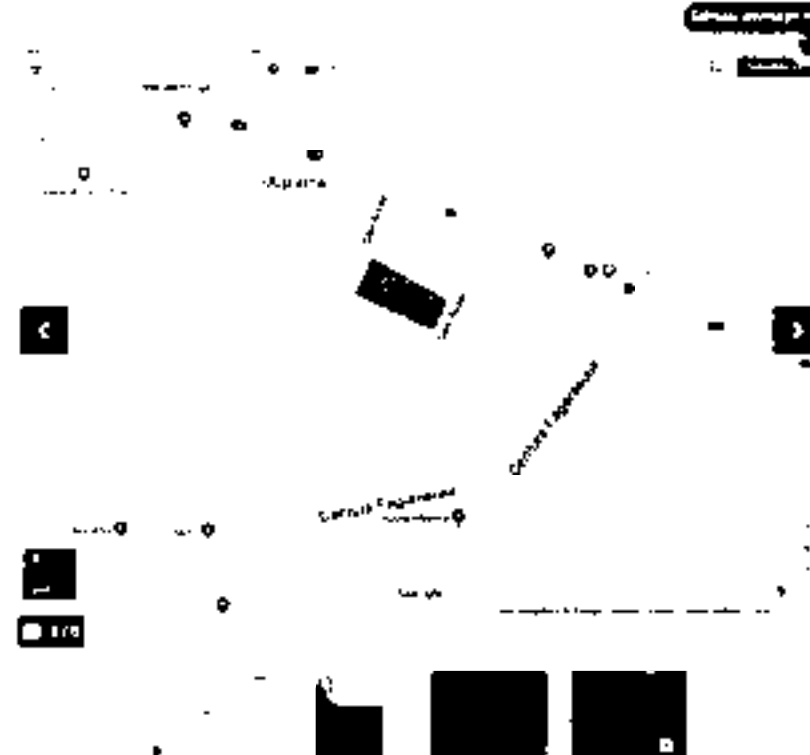
Comparabila 2

publi24.ro  
IMMOBILIAR

Cluj-Napoca

100 m<sup>2</sup> | 3 camere | Apartament | 200 m<sup>2</sup> teren | 200 m<sup>2</sup> teren | 200 m<sup>2</sup> teren

Teren de constructii 5700 m<sup>2</sup> in zona Agrișas  
9 camere, 3 bai, 2 WC, 2 WC+WC



Specific

Localitate/raion: Cluj-Napoca

Descriere

Proiectat de arhitect 1000 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas.  
Suprafata terenului de constructii 5700 mp in zona Agrișas.  
Proiectat de arhitect 1000 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas.  
Proiectat de arhitect 1000 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas.  
Proiectat de arhitect 1000 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas, teren de constructii 5700 mp in zona Agrișas.

1000 mp in zona Agrișas

10 EUR

☎ 0733 326 856 / 0733 326 856

200 m<sup>2</sup> teren de constructii in zona Agrișas

Imobil publicat de

Compania imobiliara

Imobiliare

☎ 0733 326 856

☎ 0733 326 856

CENTRU ALEXANDRU

Imobiliare

☎ 0733 326 856

Proiectat de arhitect

☎ 0733 326 856

Promotori imobiliari CCC

1000 mp

Acum este momentul potrivit pentru a beneficia de pământ de calitate pentru 1000 mp

☎ 0733 326 856

☎ 0733 326 856

☎ 0733 326 856



Comparabila 3



View on map

**5 €**

View on map

View on map

**Description**

Teren în zona laguna albăstră în vecinătatea teraselor

0773 326 856

**Florea**  
0773 326 856

0773 326 856