



**PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....**

**Din data de .....**

**Privind însusirea Raportului de evaluare nr. 973/03.10.2022**

**pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, în suprafața de 1851 mp, edificat cu construcții proprietatea S.C. DENICO S.R.L.**

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 54625/1/07.10.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 54625/07.10.2022, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 973/03.10.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, în suprafața de 1851 mp, edificat cu construcții proprietatea S.C. DENICO S.R.L.

Tinând seama că imobilul teren se regăsește în inventarul bunurilor proprietate privată a Municipiului Fagaras la poziția 80007 și reprezintă teren aferent construcțiilor proprietatea S.C. DENICO S.R.L.

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Având în vedere:

- HCL nr 253/28.07.2022 privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren – intravilan înscris în CF nr 106278 Fagaras în suprafața de 1851 mp proprietatea Municipiului Fagaras-domeniu privat, situat în Fagaras, str Negoiu nr 2, edificat cu C1 SI C2 construcții proprietatea SC DENICO SRL, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren aferent construcțiilor amintite- proprietate privată persoană juridică,
- Raportul de evaluare nr 973/03.10.2022 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

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

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 973/03.10.2022 pentru imobilul, teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, edificat cu construcții proprietatea S.C. DENICO S.R.L., întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art. 2:** Vânzarea imobilului teren se va face tinând seama de contravaloarea acestuia, stabilită prin raportul de evaluare menționat la art 1, întocmit în vederea vânzării prin negociere directă.

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

**INIȚIATOR,**

**AVIZAT,**

**PRIMAR**

**PENTRU SECRETAR GENERAL**

**GHEORGHE SUCACIU**

**Jr. CAMELIA CRIȘAN**



Nr. înregistrare: 54625/07.10.2022

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

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 973/03.10.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, în suprafața de 1.851 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. DENICO SRL.**

Având în vedere cererea S. C. DENICO de cumpărare a imobilului teren situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, în suprafața de 1.851 mp, teren care nu reprezintă niciun interes pentru municipiu, întrucât este terenul aferent construcției proprietatea SC DENICO SRL.

Ținând seama de HCL nr 253/28.07.2022 a Consiliului Local Fagaras prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere necesitatea stabilirii pretului de piață al imobilului în vederea vânzării prin negociere directă,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se pretul de vânzare al imobilului teren la 137.400 lei ( echivalent a 27.770 euro – 15 euro/mp), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 973/03.10.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat în CF 106278 Fagaras, edificat cu construcții proprietatea S.C. TRANSBUS SRL.

Anexăm prezentului referat: Raportul de evaluare nr. 976/.....

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	11.10.2022	
2.	Sef Birou	Elena Tanase		
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		

Nr. înregistrare: 54626/1/07.10.2022

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

Privind însusirea Raportului de evaluare nr. 973/03.10.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu nr 2, identificat in CF 106278 Fagaras, in suprafata de 1.851 mp, edificat cu constructii proprietatea S.C. DENICO S.R.L.

Având în vedere HCL nr 253/28.07.2022, prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. I. Senchea nr 2, înscris în CF nr. 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp edificat cu construcție proprietate privată persoana juridica, imobil ce reprezintă terenul aferent construcției proprietate privată persoana juridica, aprobate la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 973/03.10.2022 prin care s-a stabilit pretul de piata al imobilului la 137.400 lei, vă solicităm să dispuneți în consecință.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



## **CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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

### **HOTĂRÂREA nr.253** **din data de 28 iulie 2022**



-privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, înscris în CF nr. 106278 Făgăraș în suprafață de 1851 mp proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 2, edificat cu C1 și C2 construcții proprietatea S.C. DENICO S.R.L., în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren aferent construcțiilor amintite - proprietate privată persoană juridică

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40654/1/16.06.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40654/16.06.2022, prin care se propune aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, înscris în CF nr. 106278 Făgăraș în suprafață de 1851 mp proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 2, edificat cu C1 și C2 construcții proprietatea S.C. DENICO S.R.L., în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren aferent construcțiilor amintite - proprietate privată persoană juridică, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș la poziția 80007,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și faptul că în scopul aplicării art. 364 Cod administrativ a fost constituită Comisia de stabilire a calității de constructor/propietar de bună credință a imobilelor construcții, situate în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 2, precum și de negociere a prețului de vânzare a imobilului teren-proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat sub construcția aflată la adresa menționată mai sus și care nu face obiectul licitației publice, prin Dispoziția nr.1.030/20.06.2022,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 106278 Făgăraș nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și nu au fost depuse notificări în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

Având în vedere prevederile:

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

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

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă vânzarea prin negociere directă către S.C. DENICO S.R.L., a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 2, astfel:  
- teren în suprafață de 1851 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat edificat cu construcțiile C1 reprezentând Corp A (restaurant, bar, terasă) cu Sc=1544 mp și C2 reprezentând Corp B (bucătărie și locuință de serviciu) cu Sc=282 mp, proprietatea S.C. DENICO S.R.L., imobile teren și construcții înscrise în CF nr. 106278 Făgăraș.

**Art.2.:** Se aprobă demararea procedurii de evaluare a imobilului teren descris la art.1, de către un evaluator autorizat, prețul acestuia urmând a fi cuprins în prețul de vânzare a acestuia.

**Art.3.:** Domeniul privat al Municipiului se va modifica în mod corespunzător.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
BUTUNOIU NICOLAIE**



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

Hotărârea s-a adoptat cu **13 voturi pentru și 2 abțineri.**

Consilieri in functie - 16

Consilieri prezenti - 15

**Prezenta hotărâre se comunică:**

”

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Birou Cadastru, evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Arhitect-șef
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

Cod: F-50



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

**CARTE FUNCIARĂ NR. 106278**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 106278 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str. Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106278	1.851	Teren neimpregmuit;

**Construcții**

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106278-C1	Loc. Fagaras, Str. Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov	S. construita la sol:1544 mp; CORP A-restaurant, bar, terasa
A1.2	106278-C2	Loc. Fagaras, Str. Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov	S. construita la sol:282 mp; CORP B -bucatarie si locuinta de serviciu

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5024 / 12/03/2019</b>		
Act Notarial nr. 628, din 12/03/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 106278 a imobilului cu numărul cadastral 106278/Fagaras, rezultă din dezmembarea imobilului cu numărul cadastral 100026 înscris în cartea funciara 100026;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 648, din 31/07/2006 emis de NP Mariana Gyergyai;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra constructiilor, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>SC ALBA STII SRL</b> , cu sediul in Fagaras, Str Soldat Cristea Vasile, nr 14 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 3770 din 31/07/2006; vezi somatie C4; Cerere nr. 1815/30.01.2019 c.f.	/ B.6 A1.1, A1.2
Act Administrativ nr. 234, din 30/08/2018 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art.36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT</b> OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 24618 din 20/11/2018; cerere nr.1815/30.01.2019 c.f.	A1
Act Administrativ nr. 2553, din 08/02/2019 emis de BCPI FAGARAS;		
B4	Se notează recepția propunerii de dezlipire a imobilului cu Cad. 100026 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 2947 din 13/02/2019;	/ B.5 A1, A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 628, din 12/03/2019 emis de Popa Maria Cristina;		
B5	se reviză notarea de sub B.4, ca efect al perfectării actului de dezmembreare	A1, A1.1, A1.2
<b>17521 / 18/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 1361, din 18/06/2021 emis de Gontea Ionuț Dan Mircea; Act Notarial nr. 1364, din 18/06/2021 emis de Gontea Ion;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, în baza L.85/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) <b>DENICO SRL, CIF:16763556</b>	A1.1, A1.2
<b>18523 / 05/07/2021</b>		
Act Notarial nr. 1364, din 18/06/2021 emis de Gontea Ion;		
B7	Se îndreaptă eroarea materială strecurată cu prilejul înscrierilor efectuate în baza încheierii nr.17521/18.06.2021, în sensul că la rubrica datele actului, numărul actului notarial emis de notar public	A1, A1.1, A1.2

	Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B7	Gonțea Ion se va trece ca fiind "1364" în loc de "1361" cum greșit a fost tehnoredactat	A1, A1.1, A1.2

## C. Partea III. SARCINI

	Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>5024 / 12/03/2019</b>		
Contract De Ipoteca nr. 1649 din 2006 emis de NP mariana Gyergyai;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:900000 RONinterdicție de instrainare, grevare, restructurare, demolare pentru suma de 900.000 lei + dobinzi aferente, costuri si comisoane, conf C de Credit 1) <b>BCR SA SUC FAGARAS</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 3771 din 31/07/2006;</i>	/ C.6 A1.1, A1.2
Contract De Ipoteca nr. 1570 din 2007 emis de BNP Themis;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:730000 RONinterdicție de instrainare, grevare, pentru suma de 730.000 lei + dobinzi aferente, costuri si comisoane, conf C de Credit 1) <b>BCR SA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 8406 din 09/08/2007;</i>	/ C.6 A1.1, A1.2
Contract De Ipoteca nr. 2806, din 09/10/2008 emis de BNP Themis;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 RONinterdicție de instrainare, grevare, restructurare, demolare, inchiriere, alipire, dezmembrare, construire si amenajare pentru suma de 600.000 lei + dobinzi aferente, costuri si comisoane, cheltuieli de orice fel conf C de Credit 1) <b>BCR SA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 12061 din 10/10/2008;</i>	/ C.6 A1.1, A1.2
Somatie nr. 868, din 10/03/2011 emis de FILOFIE LAURENTIU-COMPLEXE, BANCARI BANCA TRANSIL;		
C4	Asupra imobilului de la A1.1, A1.2, se noteaza somatie imobiliară de plata pentru suma de 637.122,66 lei, reprezentand credit si dobinzi calculate, la care se adauga dobinzi penalizatoare, în favoarea: 1) <b>BANCA TRANSILVANIA SA</b> <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 4124 din 11/03/2011;</i>	/ C.6 A1.1, A1.2
<b>17521 / 18/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 1361, din 18/06/2021 emis de Gonțea Ionut Dan Mircea;		
C5	Se notează respingerea cererii de cerere având ca obiect radierea sarcinilor în baza art.53 din L.85/2006, pentru motivele arătate în încheiere	A1, A1.1, A1.2
<b>18523 / 05/07/2021</b>		
Act Notarial nr. 1510, din 02/07/2021 emis de Gonțea Ionut Dan Mircea; Act Notarial nr. 1364, din 18/06/2021 emis de Gonțea Ion;		
C6	Deodată cu înscrierea de sub B.6.1, se radiază dreptul de ipotecă și interdicțiile, înscrise sub C.1.1, C.2.1, C.3.1, C.4.1 conform art.53 din L. 85/2006	A1.1, A1.2

Neutilizabil în circulație



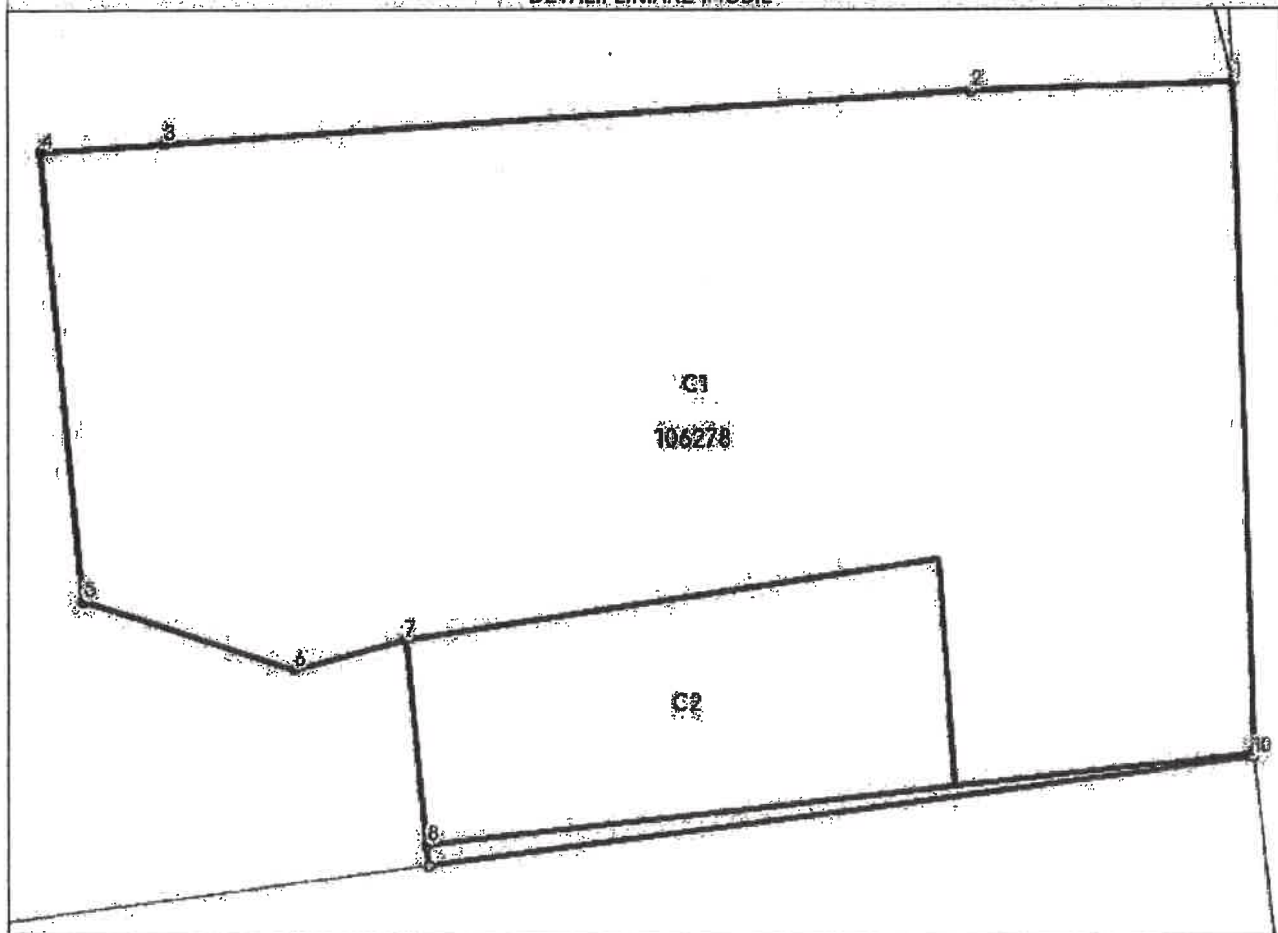
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106278	1.851	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.851	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Nr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106278-C1	construcții industriale și edilitare	1.544	Cu acte	S. construita la sol:1544 mp; CORP A-restaurant, bar, terasa
A1.2	106278-C2	construcții industriale și edilitare	282	Cu acte	S. construita la sol:282 mp; CORP B -bucatarie și locuinta de serviciu

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.096





Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	39.863
3	4	5.878
4	5	22.114
5	6	10.818
6	7	5.723
7	8	10.182
8	9	1.029
9	10	41.031
10	11	0.201
11	1	32.9

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil



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

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 973

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **1.851 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 106278 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 106278, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Negoiu, nr. 2, jud. Brasov

### BENEFICIAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DAT A EVALUARII: 03.10.2022**

**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membru titular ANEVAR**



## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu **suprafata de 1.851 mp**, categoria de folosinta- curti construtii, inscris in Cartea Funciara nr. 106278 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 106278, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Negoiu, nr. 2, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **03.10.2022**

## REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

	Valoarea <b>UNITARA</b> estimata in <b>Euro/mp</b> (rotunjit)	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in <b>Lei</b> (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Euro	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 1.851mp</b>	<b>15 Euro/mp</b>	<b>74,22 lei/mp</b>	<b>27.770</b>	<b>137.400</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9480 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati .....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. SCOPUL EVALUARII .....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.7. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale: .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12 Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare .....	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare .....	10
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	10
3.3.2. Cererea solvabila .....	10
3.3.3. Oferta competitive.....	11
3.2.4. Echilibrul pietei .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>12</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	12
4.2. Procedura de evaluare.....	12
4.3. Evaluarea terenului .....	14
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	18
<b>A N E X E</b> .....	<b>19</b>

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

#### **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- 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;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

### **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 1.851 mp**, categoria de folosință- curți construite, înscris în Cartea Funciara nr. 106278 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 106278, amplasat în localitatea Fagaras, pe str. Negoiu, nr. 2, jud. Brasov.

### **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9480 lei

### **2.5. SCOPUL EVALUARII**

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

### **2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2022.

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

„**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 implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.” |

### **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **03.10.2022**

## **2.8. *Inspectia proprietatii***

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

## **2.9. *Sursele de informatii utilizate***

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro);**

## **2.10 *Ipoteze si ipoteze speciale:***

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

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;



- In cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **septembrie-octombrie 2022**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

#### Ipoteze speciale-

- Nu este cazul

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

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;

- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **2.12 Riscul evaluării.**

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

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raportul de evaluare.

### **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

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

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona si amplasare

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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, în zona mixta-comerciala/industrială/rezidențială, semicentrală. Accesul spre teren se face din str. Negoiu.

#### 3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, în zona semicentrală a localității, în str. Negoiu, nr. 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața: 1.851 mp,</li> <li>▪ Forma: neregulată,</li> <li>▪ Acces: Accesul se face din str. Negoiu din partea estică.</li> <li>▪ topografie – plană</li> <li>▪ utilități: da</li> <li>▪ categoria de folosință: curți construcții</li> <li>▪ stare: construit.</li> <li>▪ vecinatati:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la est- str. Negoiu</li> <li>- la nord- proprietate privată- teren cu construcție</li> <li>- la vest- proprietate privată- teren cu construcție</li> <li>- la sud- proprietate privată- teren cu construcție</li> </ul> </li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 106278 Făgăraș</li> <li>▪</li> </ul> <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> <li>▪ Număr cadastral: 106278</li> <li>▪ Suprafața: 1.851</li> <li>▪ Categoria de folosință: : curți-construcții</li> </ul> <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>5024/12.03.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Act administrativ nr. 234 din 30.08.2018 emis de MUNICIPIUL</li> </ul>

		<p>FAGARAS;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• B3: Intabulare, dret de PROPRIETATE, conform art 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1. in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT</li><li>▪ SARCINI: NU SUNT</li></ul> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
--	--	---

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

#### 3.3.1. Definirea pietei specifice

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

#### 3.3.2. Cererea solvabila

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

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor industriale/comerciale.

### 3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai buna utilizare industrial , au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din mun Fagaras.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata si sunt prezentate in **ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:**

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

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0744 37 798	Convorbire Telefonica 0754229415	Convorbire Telefonica 0372.868.724
Suprafata (mp)	1.851	40.000	27.600	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		360.000	250.000	108.000
Pret vanzare (E/mp)		9	9	8
Pret de vanzare dupa negociere (E)		8	8	7
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Negoiu, nr. 2	Str. Ciocanului	Soseaua Combinatului	Str. Oxigenului
Acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata	1.851	40.000	27.600	26.262
Deschidere	30	100	130	100
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial/comercial	Industrial	Industrial	Industrial

### **3.2.4.Echilibrul pietei**

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

Desi cererea de terenuri este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

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

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

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

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

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

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

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - industrială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

### **4.2.Procedura de evaluare**

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

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

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

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

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

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,
- Alte documentații formate din:
  - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor .

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

### **4.3. Evaluarea terenului**

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din jud. Brașov - vezi **ANEXA NR. 1** și sintetizate în **Tabelul nr. 1**

#### **Fisa de date necesare evaluării terenului**

- Teren: intravilan
- S teren = 1.851 mp
- topografie – plană;
- forma : neregulată;



- Teren: intravilan
- S teren = 224 mp
- topografie – plana;
- forma : dreptunghiulara;
- acces: str. Negoiu
- Adresa: Fagaras
- Stare: construit
- Data evaluarii: 03.10.2022
- Scopul evaluarii: vanzare;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.

#### 4.2.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		27.765	360.000	248.400	210.096
Suprafata - mp		1.851,00	40.000,00	27.600,00	26.262,00
Deschidere		30,00	100,00	20,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		15	9,00	9,00	8,00
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			8	8	7

Element de comparatie		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate		integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		8	8	7

Conditii de finantare		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		8	8	7

Conditii de vanzare		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de vanzare		normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		8	8	7

<b>Conditii de piata</b> current	current	current	current
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	8	8	7
<b>Localizare</b> str. Negoiu	str Ciocanului	sos Combinatului	str. Oxigenului
<b>Corectie (%)</b>	25%	20%	25%
<b>Corectie</b>	2	2	2
<b>Pret corectat</b>	10	10	9
<b>Acces</b> asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	10	10	9
<b>Suprafata</b> 1.851	40.000	27.600	26.262
<b>Corectie (%)</b>	65%	55%	55%
<b>Corectie</b>	7	5	5
<b>Pret corectat</b>	17	15	14
<b>Deschidere/ adancime</b> 30	200	20	100
<b>Deschidere/ adancime</b> 0,49	0,25	0,01	0,38
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	17	15	14
<b>Utilitati</b> in apropiere	da	da	da
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	17	15	14
<b>Cea mai buna utilizare</b> industrial	industrial	industrial	industrial
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	17	15	14
<b>Status urban</b> intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	16,7	15,1	14,0
<b>Alte ajustari</b>			
<b>Corectie (%)</b>			
<b>Corectie</b>	0,0	0,0	0,0
<b>Pret corectat</b>	17	15	14
<b>Corectie totala neta</b>	9	7	7

Corectie totala neta (%)	106%	86%	94%
Corectie totala bruta	9	7	7
Corectie totala bruta (%)	106%	86%	94%
Numar corectii negative	0	0	0
Numar corectii pozitive	2	2	2
Numar elemente similare	10	10	10

Valoare de piata unitara  
estimata a proprietatii 15,0 Euro

Valoare de piata estimata a  
proprietatii 27.765 Euro

Valoare de piata estimata a  
proprietatii rotunjita 27.765 Euro  
1 decimals



Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Localizarea :** au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului ;

**Acces :** nu au fost necesare ajustari ;

**Suprafata :** s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Deschidere :** Nu au fost necesare ajustari.

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

**Cea mai buna utilizare :** nu au fost necesare ajustari

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

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **15 E/mp.**

**VALOARE UNITARA TEREN = 15 Euro/mp ( 74,22 LEI/MP)**

**Valoare teren 1.851 mp = 1.851 x 15 =**

**= 27.765 Euro echivalent 137.381 Lei**



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea <b>UNITARA</b> estimata in <b>Euro/mp</b> (rotunjit)	Valoarea <b>UNITARA</b> exprimata in <b>Lei</b> (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Euro	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 1.851 mp</b>	<b>15 Euro/mp</b>	<b>74,22 lei/mp</b>	<b>27.770</b>	<b>137.400</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9480 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile terenuri
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament
4. Fotografii

# ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- COMPARABILE TEREN

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-deosebit-fagaras-IDsnhc>

**Ovidiu Filip**  
Agentie  
**0744 437 798**



## Teren industrial deosebit Fagaras

**360 000 €**

Rata estimata: 7.829 RON /luna

Avans: 267.300 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

**Foloseste calculatorul de credite**

Brasov (judet), Fagaras, Brasov (judet)

**9 €/m<sup>2</sup>**

## Prezentare generala

Suprafata  
**40.000 m<sup>2</sup>**

Tip teren  
**teren intravilan**

Inclinatie  
cere informatii

Siguranta  
cere informatii

Vizionare la distanta  
cere informatii

Tip vanzator

**agentie**

### **Descriere anunt**

Va propunem spre vanzare un teren industrial deosebit in Fagaras pe strada Ciocanului .  
Terenul este situat la asfalt si are dimensiuni generoase avand toate utilitatile.  
Se poate achizitiona acest teren si cu o cladire de birouri de 400 mp aflata alaturat.

### **Particularitati**

Infrastructura

**electricitate, canalizare, apa curenta**

Comoditati

**conducta de gaze naturale**

Caracteristici

**acces - drum asfaltat**

Siguranta

fara informatii

Imprejurimi

**transport public**

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-soseaua-combinatului-IDgv1OL.html>



**Adrian**

Pe OLX din **septembrie 2022**

Activ pe 27 septembrie 2022

**076 635 2074**

Postat 02 octombrie 2022

## **Teren Soseaua Combinatului**

# **9 €**

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica

- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 27 600 m<sup>2</sup>

## DESCRIERE

Teren intravilan

Localizare: Soseaua Combinatului ~ Municipiul Fagaras

Suprafata: 27.600 mp (2.76 ha)

Deschidere la drum: 130 metri

Categoria de folosinta: arabil

Categorie teren : intravilan

Regim tehnic conform PUG: zona mixta - servicii si locuinte

Terenul este pretabil pentru urmatoarele utilizari:

- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- structuri de vânzare cu suprafață mare (peste 1000 mp.) - comerț alimentar și nealimentar, alimentație publică;
- activități manufacturiere;
- depozitare mic-gros;
- show-room pentru diferite produse de larg consum;
- hoteluri, moteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport și recreere în spații acoperite
- parcaje la sol;
- spații libere pietonale;
- locuințe, respectiv locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- spații și piețe pietonale;

ID: 244054863Vizualizări: 422



<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-fagaras-omv-petrom-sa-IDf6mF>

**Mihai Ilie**  
Agentie  
**0372 868 724**



## Vanzare Teren in Fagaras\_OMV Petrom SA

**207 000 €**

Rata estimata: **4.501 RON /luna**

Avans: **153.698 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

**Foloseste calculatorul de credite**

Brasov (judet), Strada Oxigenului null, Brasov (judet), Colonia Combinat, Brasov (judet)

**8 €/m<sup>2</sup>Prezentare generala**

Suprafata

**26.262 m<sup>2</sup>**

Tip teren

**teren intravilan**

Inclinatie

cere informatii

Siguranta

cere informatii

Vizionare la distanta

cere informatii

Tip vanzator

**agentie**

### **Descriere anunt**

OMV Petrom SA vinde teren in Fagaras, Str. Oxigenului nr. 1, jud. Brasov.

Suprafata terenului este de 26.262mp.

Cadastru, intabulare, certificat de urbanism de informare, acte complete la cerere.

Pentru detalii ne puteti contacta in intervalul 9-16, de luni pana vineri.

OMV Petrom SA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106278 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106278	1.851	Teren neimprejmuț;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106278-C1	Loc. Fagaras, Str Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov	S. construita la sol:1544 mp; CORP A-restaurant, bar, terasa
A1.2	106278-C2	Loc. Fagaras, Str Negoiu, Nr. 2, Jud. Brasov	S. construita la sol:282 mp; CORP B -bucatarie si locuinta de serviciu

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>5024 / 12/03/2019</b>		
Act Administrativ nr. 234, din 30/08/2018 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEconform art.36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b> , CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100026/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 24818 din 20/11/2018; cerere nr.1815/30.01.2019 c.f.</i>	A1
<b>17521 / 18/06/2021</b>		
Act Notarial nr. 1361, din 18/06/2021 emis de Gontea Ionut Dan Mircea; Act Notarial nr. 1364, din 18/06/2021 emis de Gontea Ion;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, în baza L.85/2006, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>DENICO SRL</b> , CIF:16763556	A1.1, A1.2

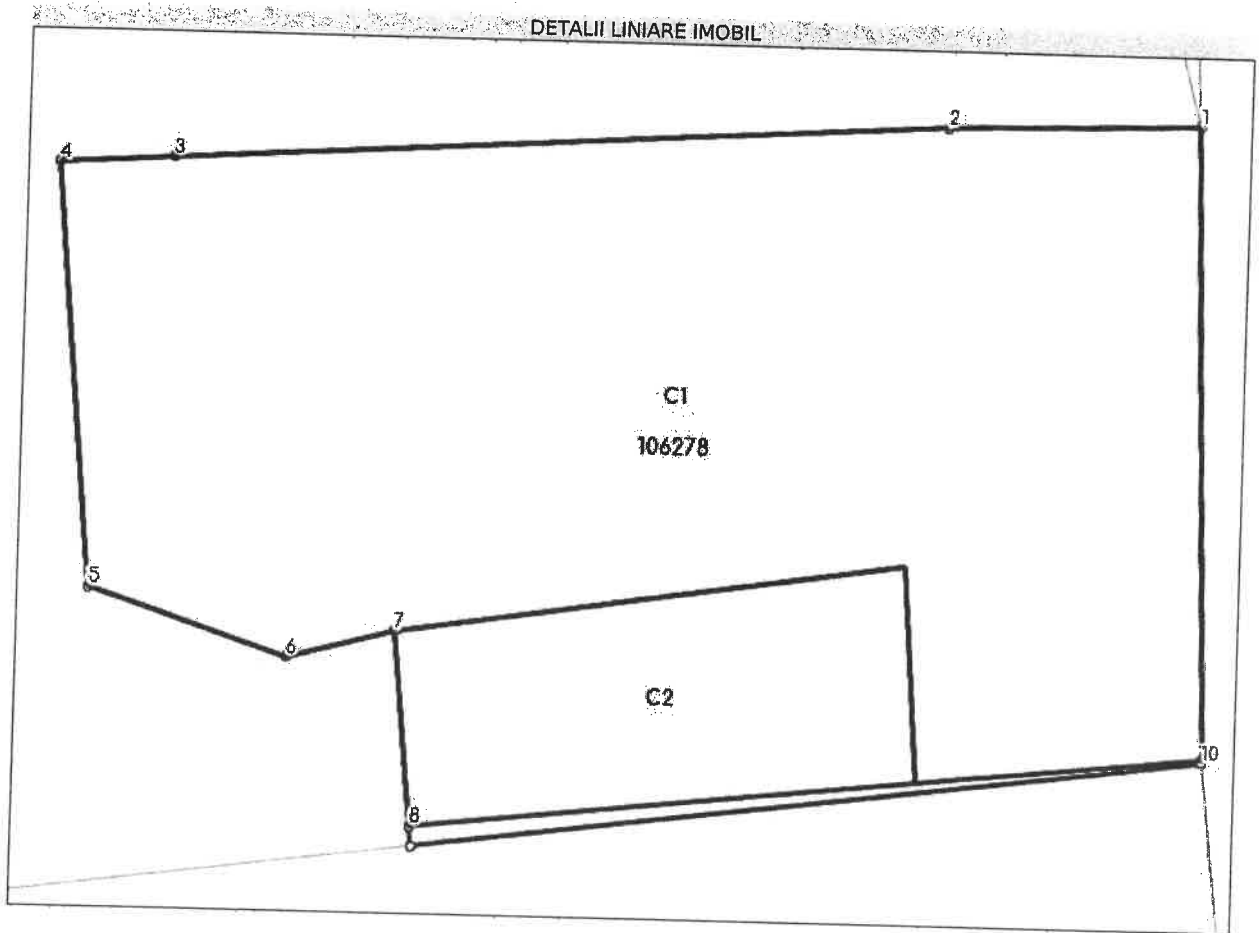
**C. Partea III. SARCINI .**

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

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106278	1.851	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.851	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106278-C1	construcții industriale și edilitare	1.544	Cu acte	S. construită la sol:1544 mp; CORP A-restaurant, bar, terasa
A1.2	106278-C2	construcții industriale și edilitare	282	Cu acte	S. construită la sol:282 mp; CORP B -bucatarie și locuința de serviciu

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.096

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	39.863
3	4	5.878
4	5	22.114
5	6	10.818
6	7	5.723
7	8	10.182
8	9	1.029
9	10	41.031
10	11	0.201
11	1	32.9

\*\* 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active 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 activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

05/10/2022, 07:20

