

**PROIECT**  
**HOTĂRÂREA nr. ....**  
**Din data de .....**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apöbat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36212/1/10.05.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 36212/10.05.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apöbat la cumpărare

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

Ținând seama de HCL nr. 306 din 19.12.2019 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 3/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

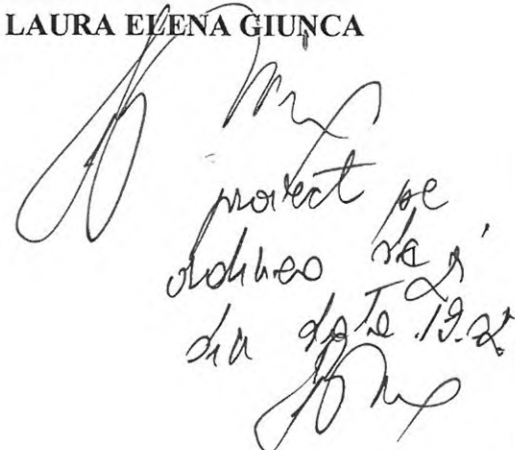
**Art.2:** Se aprobă achiziționarea de pe piață liberă, prin negociere directă, pornind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv la prețul de 111.400 lei (23.300 euro), a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

**Art.3:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

**INIȚIATOR,**  
**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,**  
**SECRETARUL GENERAL**  
**LAURA ELENA GIUNCA**



proiect pe  
adunee sa  
da date 19.02



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 36212/10.05.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: .....

### RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

### LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 111.400 lei (23.300 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 3/2020

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	10.05.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

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

Nr. înregistrare: 36212/1/10.05.2021

**REPARTIZAT PENTRU AVIZARE**

**LA COMISIA: .....**

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

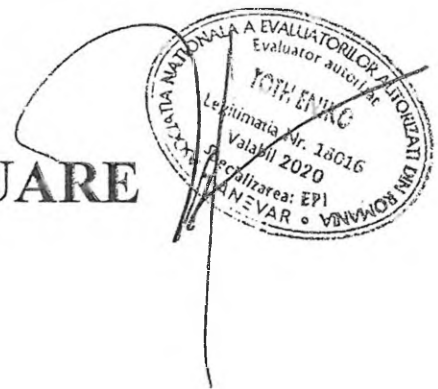
Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată.

Propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 3/22.01.2020



**Beneficiar:** *Municipiul Fagaras*

**Proprietari:** *Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica*

**Obiectul evaluării:** *teren intravilan 955 mp*

**Adresa:** *Municipiul Fagaras , str.Tabacari nr.13 , jud Brasov*



**Data evaluării:** *22.01.2020*

**Curs lei/EURO = 4,7790**

**Valoarea de piață estimată pentru proprietate este**

**111.400 Lei echivalent a 23.300 Euro**

**24.40 euro/ mp**

*valoare obținută prin abordarea prin piață*

*Valoarea nu contine TVA*

**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică Profesională al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiată polița pentru asigurare profesională ;

*Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.*

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Fagaras , str.Tabacari nr.13, jud. Brasov , proprietatea persoanelor fizice Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica , în prezent având destinația de curți construcții conform acte , vă comunic următoarele:*

- ▷ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren în suprafața totală de 955 mp , conform Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras , avand numar cadastral 104014
- ▷ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) editia 2018, în vederea vânzării
- ▷ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației directe
- ▷ data de referință a evaluării este 22.01.2020 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7790 lei/euro.
- ▷ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▷ a fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▷ valoarea nu conține TVA

*Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizată anterior și a reconcilierii rezultatelor , s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>111.400 LEI echivalent 23.300 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	

*Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .*

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**SINTEZA EVALUARII**  
- Raport cu inspectie -

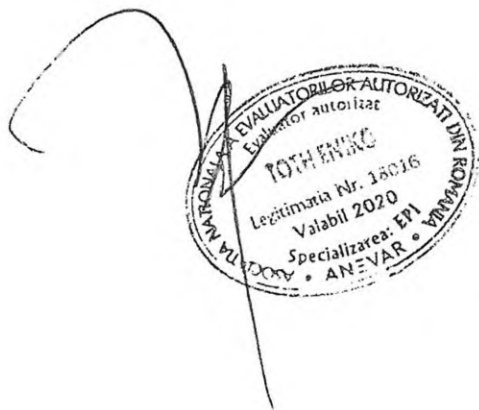
Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		Municipiul Fagaras administrat prin Primaria Mun. Fagaras					
Nume proprietari		Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica					
Proprietate		Existentă					
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan					
Subtip proprietate		Curti constructii					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Mun. Fagaras					
Carte Funciara nr.		104014 UAT FAGARAS					
Numar cadastral		104014					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 Schita amplasament					
Dreptul de proprietate		deplin					
Utilizare existenta constatata		Teren liber					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	955				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7790					
Data inspectiei		22.01.2020					
Data evaluarii		22.01.2020					
Valoare abordare prin comparatii		111.400		LEI			
<b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>		<b>111.400</b>		LEI	23.300		EURO
<b>-Valoare constructie/constructii</b>				LEI			EURO
<b>-valoare unitara constructie</b> (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)				LEI /mp			EURO/mp
<b>-Valoare teren</b>		111.400			23.300		
Pentru suprafata din acte mp		116,65		LEI /mp	24,40		EURO/mp

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediană
Acces	Drept de servitute de trecere cu piciorul si cu mijloace de transport

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

	<i>asupra imobilului cu nr. cad 103004, pe o latime de 3,50 ml si lungime de 54 ml</i>
<i>Utilitati</i>	<i>En.electrică, gaz, apa, canalizare in apropiere</i>
<i>Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)</i>	<i>Nu e cazul</i>
<i>Utilizare</i>	<i>Teren liber</i>
<i>Identificare imobil</i>	<i>S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate</i>
<i>Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Caracteristici Teren Liber</i>	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: nu Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber</i>
<i>Alte Observatii</i>	<i>Nu a fost prezentat Certificat de Urbanism pentru teren</i>

**Ec. Toth Eniko**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**





## CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### *Executantul lucrării:*

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2020, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

▶ Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafață de 955 mp conform Extras CF* nr. 104014 cu nr. cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras cu numar cadastral 104014

▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

1.1. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 , în vederea vânzării

1.2. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piața conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 - ANEVAR –:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100*

1.4. Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.01.2020  
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4,7790 lei.**

### 1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7790 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

### 1.6. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

### **1.7. Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietății a fost realizată de către Ec.Toth Eniko la data de 22.01.2020 în prezența unui reprezentant al Primăriei Mun. Fagaras. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografiile. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

### **1.8. Sursele de informatii utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
  - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
  - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
  - Sursele de informații au fost:
    - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
    - ✓ baza de date a evaluatorului;
    - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX. ro și Imobiliare. ro.) privind oferte similare;

### **1.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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

## **CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA**

### **2.1. Situația juridică: *documentul care atestă dreptul de proprietate este :***

- Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015

*Proprietari – Sfeclis Traian și Sfeclis Vasilica*

**Drept de proprietate: deplin**

**Sarcini – nu sunt**

**Nr. topografic 104014 - 955 mp teren conform Extras CF**

**Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin**

**2.2 Descrierea amplasamentului:** Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13 , cu acces din str.Azotului prin terenul cu nr. cad 104014 asupra căreia proprietatea evaluată are drept de servitute pe o lățime de 3,50 ml și lungime de 54 ml. ,zona mixta rezidentiala , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

## **DESCRIEREA TERENULUI**

- Amplasare – *mediana*
- Suprafața S = 955 mp
- Tip Teren - curți construcții
- Tip drum acces: drum asfaltat și drum neamenajat , drept de servitute
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este împrejmuit ,
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta funcțională – zona rezidențială, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

### **Utilități edilitare în zona**

- Rețea de energie electrică: existentă
- Rețea de apă: existentă
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze: existentă
- Rețea de canalizare: existentă
- Rețea de telefonie: existentă

## **CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

. Făgăraș este un municipiu în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 30.714 locuitori. Înainte de Unirea Transilvaniei cu România orașul a fost centrul administrativ al comitatului Făgăraș, iar între 1920 și 1950 a fost reședința județului Făgăraș.

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 Amlășului.

- Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zona mediană al Mun. Făgăraș ,
  - Piața specifică - piața terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidențiale din localitate și împrejurimi
  - Concluzii importante ale studiului imobiliar:
    - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și accesul la mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 300-2500 mp variază între 19-27 euro/mp în funcție de zona de amplasament.

### **OFERTA DE PIATA**

În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piața, aparând și segmentul de vânzări al bancilor

### **CEREREA PE PIATA**

Zona Fagaras are o piata imobiliara activă si atractiva din cauza preturilor accesibile la terenuri si prop. imobiliare

Cererea este orientata, in principal, pe constructii mai noi deoarece nu necesita cheltuieli mari dupa achizitionare (reparatii, modernizari, etc), dar se cauta si constructii mai vechi - solide, in principal sau pentru demolare si terenuri libere in vederea construirii de locuinte

Loturile de teren cautate in zona sunt cele care dispun de utilitati, acces facil si suprafata atractiva ( 300-1000 mp).

Cererea pentru proprietati similare cu proprietatea evaluata este formata din persoane cu venituri medii - mari , care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care castiga venituri in straintate si doresc achizitionarea unui imobil rezidential in Romania.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau Superior, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 100.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

Concluzii :

- Cerere in usoara crestere conform informatiilor de pe piata

## **CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII**

4.1. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

**SEV 100 – Cadrul general**

**SEV 102 – Implementare**

**SEV 103 – Raportarea evaluării**

**SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare**

**SEV 520- Evaluarea pentru garantarea imprumutului**

**GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100*

### **4.2. Analiza celei mai bune utilizari**

**CMBU – Cea mai buna utilizare**

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : *« utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».*

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2016 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

**CMBU** 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.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul **CMBU** - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu sunt constructii pe teren
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comercială – adecvata
- **utilizare industrială – inadecvată**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Aplicarea celor 4 teste, implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

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

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidentiate in urma unui studiu geo si vor avea sau nu influenta in valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

#### **4.3. Evaluarea terenului**

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

**Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific** iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii( cand avem si constructii pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata in vederea vanzarii asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare si anume **tehnica comparatiei directe Anexa A**

#### ***Tehnica comparatiei vanzarilor***

Metoda comparatiilor de piatã utilizeazã analiza comparativã: estimarea valorii de piatã se face prin analizarea pietei pentru a gãsi proprietãti similare și compararea acestor proprietãti cu cea evaluatã. Premiza majorã a metodei este aceea ca valoarea de piatã a unei proprietãti imobiliare este în relație directã cu prețurile unor proprietãti competitive și comparabile. Analiza comparativã se bazeazã pe asemãnãrile și diferențele între proprietãti și tranzacții, care influențeazã valoarea. Este o metodã globalã care aplicã informațiile culese urmãrind raportul cerere-ofertã pe piatã imobiliarã, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazeazã pe valoarea rezultatã în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonã.

Pentru estimarea valorii de piatã a activului prin aceastã metodã, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliarã.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piatã. In cele ce urmeazã vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentatã determinarea valorii de piatã prin tehnica comparatiei vanzarilor

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>111.400 LEI echivalent 23.300 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	

#### **DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:**

##### ***DEFINIȚII***

- **Valoarea de piatã** este suma estimatã pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ã) la data evaluãrii, între un cumpãrãtor hotãrãt și un vânzãtor hotãrãt, într-o tranzacție nepãrtinitoare, dupã un marketing adecvat și în care pãrțile au acționat fiecare în cunoștințã de cauzã, prudent și fãrã constrângere

**IPOTEZE :**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală



11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
- I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
  - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
  - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
12. Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
15. Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.
16. Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
18. Se presupune ca au fost obținute sau reinnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;



22. Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.

23. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.

26. Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

27. Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

*Ipoteze speciale :*

- Nu s-au identificat

**ALTE PRECIZĂRI**

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile efectuate cu ocazia inspectiei completate cu poze de pe portalul Google maps

**SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcqst.html#60ab2b7f6e>

**TIPUL VALORII ESTIMATE**

Tinand cont de scopul evaluat, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare, SEV 230 – SEV 230 – **Drepturi asupra proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip „teren”. In acesta situatie, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piata” asa cum este definita de standardul international de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

**DATA ESTIMARII VALORII**

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.01.2020. La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii decembrie 2019-ianuarie 2020

**MONEDA RAPORTULUI**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.  
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4, 7790 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

### **MODALITATI DE PLATA**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerințelor proprietarului de drept.

## **CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

**- Tehnica comparatiei vanzarilor ..... 111.400 LEI echivalent 23.300 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informații din piața,

Cantitatea de informații: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piața, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezintă valoarea de piața al terenului

**Valoarea estimată pentru vânzarea terenului cu supr. de 955 mp**

**111.400 lei echivalent 23.300 Euro**

*valoare obținută prin tehnica comparatiei vânzărilor*

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

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

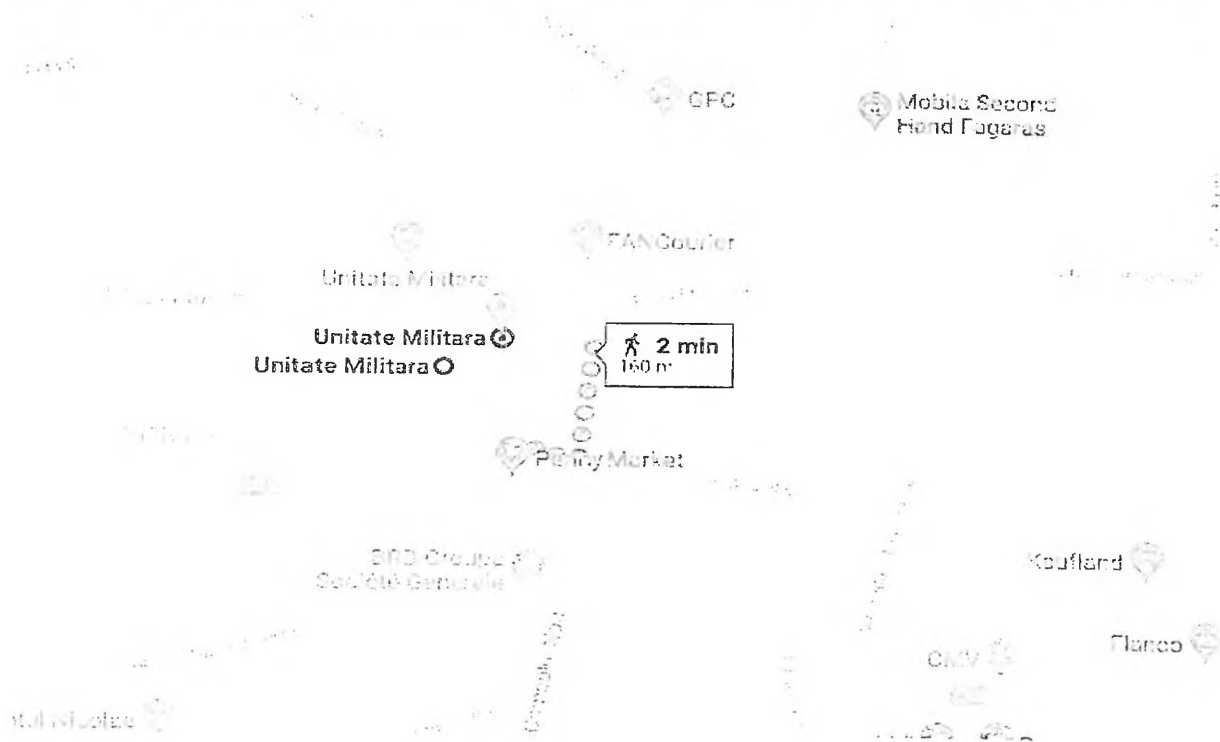
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018

Ec. Toth Eniko  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR

15



## LOCALIZARE



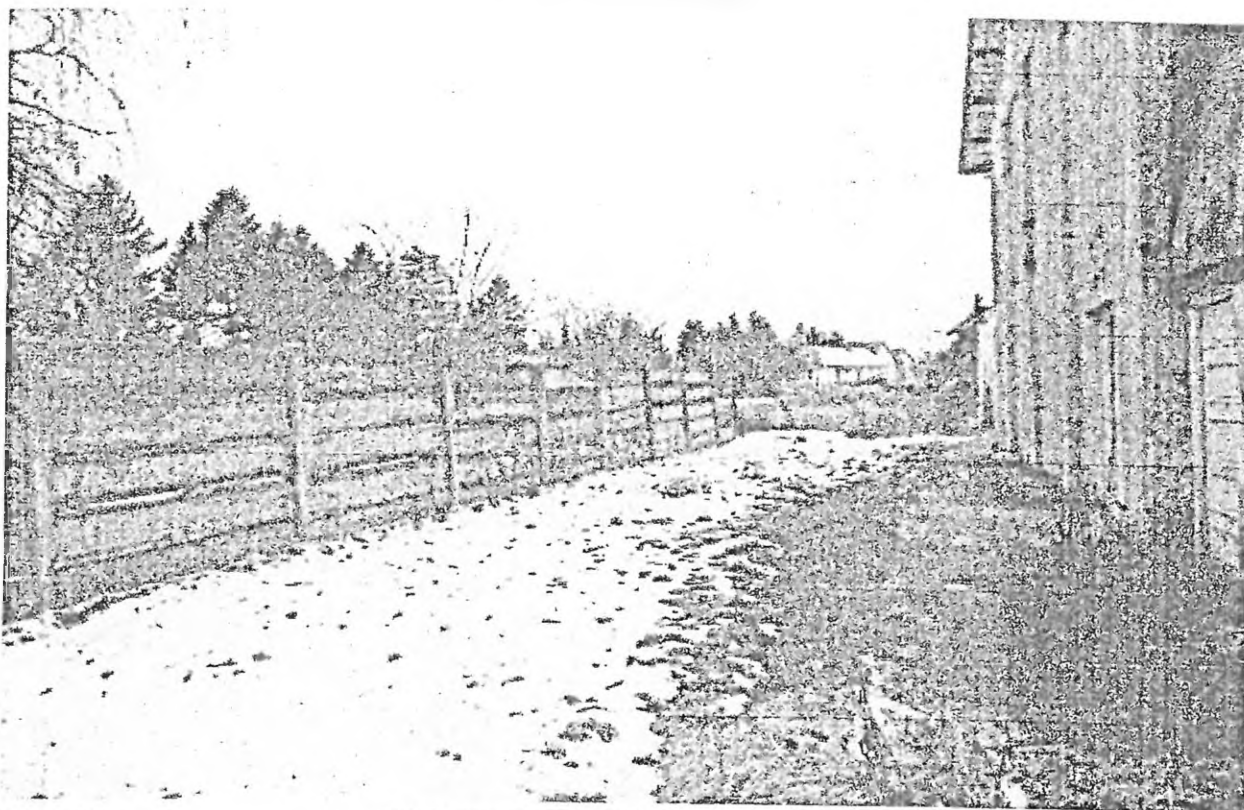


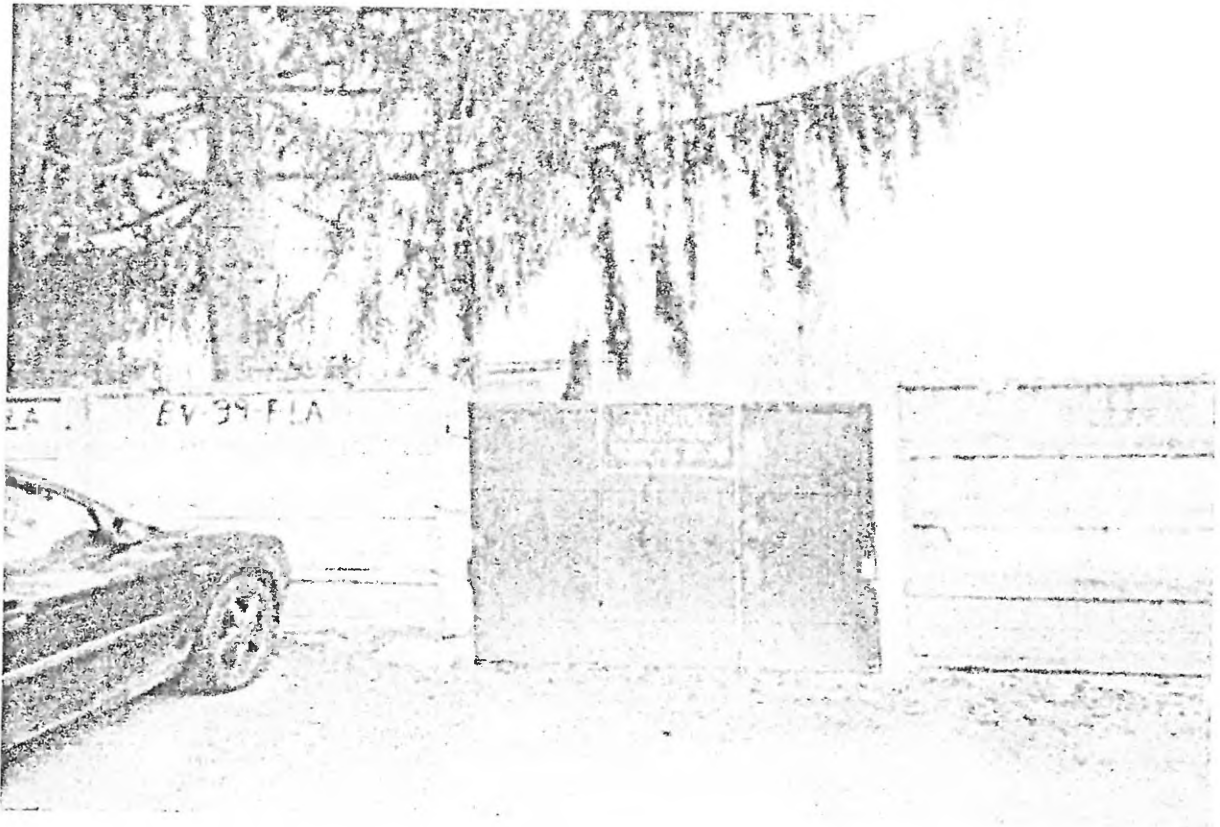
**POZE PROPRIETATE**





Accesul de servitute





Vecinatati





### *Grila de calcul*

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		20.0 €/mp	19 €/mp	27 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.0	-1.9	-2.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, str.Tabacari nr.13, zona Penny	Fagaras	Fagaras, periferic	Fagaras
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		20%	25%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.6	4.3	1.2
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	21.4 €/mp	25.6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Cuquantum Ajustare %		15%	-4%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.24	-0.86	-0.51
PRET AJUSTAT (€/mp)		24.8 €/mp	20.5 €/mp	25.1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar



**TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
<b>FORMA IN PLAN&amp;DESCHIDERE</b>	<b>regulata, fara front la strada, acces prin drum de servitute</b>	<b>regulata, 2 deschideri la drum pietruit,</b>	<b>regulata, 1 deschidere la drum pietruit</b>	<b>regulata, 1 deschidere la drum pietruit</b>
Cuquantum Ajustare %		-5%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.1	-0.6	-0.8
<b>Utilitati</b>	<b>energie electrica, apa, gaz canalizare in apropiere</b>	<b>apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,</b>	<b>apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,</b>	<b>apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		30%	18%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2.2	2.8	-0.1
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
Ajustare neta		5.8	2.8	-0.1
Ajustare neta (%)		32.00%	16.25%	-0.25%
Ajustare bruta		7.9	5.8	2.5
Ajustare bruta (%)		44.00%	33.75%	10.25%
<b>nr. Ajustari</b>		<b>3</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
ajustare minima	10.3%			
valoare pe mp selectata	24,40			4,7790 lei
valoare lei rotunjita		111,400 lei		
valoare euro		23,300 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

**Explicatii ajustari :**

**Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari**

**Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comp., ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scazut .S-a aplicat tehnica interviului**

**Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de suprf. prop. de evaluat . S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta , recunoscuta pe piata imobiliara, utilizand tehnica interviului**

**Utilitati: nu s-au aplicat ajustari**

**Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere**

**Acces teren / Deschidere/Vizibilitate: s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece ele dispun de acces direct din strada , fata de prop. de evaluat care dispune de drum de servitute . Comp. A se ajusteaza negativ suplimentar deoarece dispune si de doua fronturi de deschidere . S-a aplicat tehnica interviului**

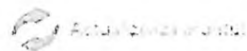
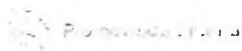
## COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



20 €

### Teren intravilan

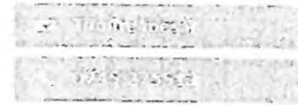
În județul Brașov - Brașov, județul Brașov - Brașov, județul Brașov - Brașov



Proprietar

2 500 m<sup>2</sup>

Telefon: 0744 20 11 00 | E-mail: info@olx.ro | www.olx.ro



Comentarii  
Măcar



Beni

Anunțurile utilizatorului

Aceste anunțuri sunt publicate de

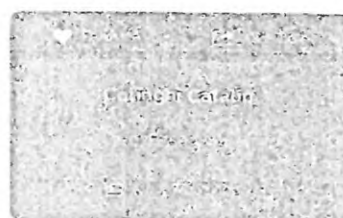


Intravilan



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

## COMPARABILA B



Vand teren intravilan

Detalii

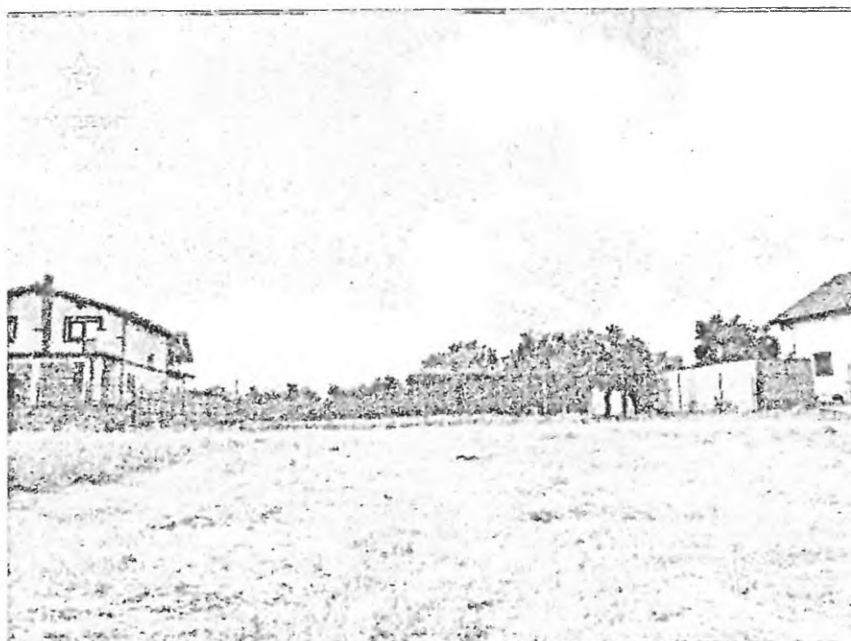
Preț / m <sup>2</sup> :	19 €	Deschidere stradală:	13 m
Suprafață utilă:	500 m <sup>2</sup>	Comision:	NA
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren intravilan cu deschidere la strada de 13 m si cu o lungime de 30 m avand toate utilitatile langa el. Terenul se afla in Fagaras pe strada Vlad Tepes.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-m2-teren-vanzare-fagaras-30601645>

## COMPARABILA C



19 000 €

▼ Titlu de proprietate

▼ 179.000.000

8. Fagăraș, județ Brașov  
Măști pe herță



Eugen

17.06.2017

Anunțurile utilizatorului

### Vânzare teren

Fagăraș, județ Brașov Adăugată de pe telefon la 15.02.8 iunie 2017, Numar anunt: 175054010

Cămagă lungă din țerse

### Vânzare teren

Fagăraș, județ Brașov Adăugată de pe telefon la 15.02.8 iunie 2017, Numar anunt: 175054010



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Proprietar

Intreținut


700 m<sup>2</sup>

Terenul este situat pe strada Nouă în cartierul Măteș, Fagăraș. Este situat între două vile și are deschidere la strada de 20m.  
Nr. telefon 799 - ecrata telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcqst.html#60ab2b7f6e>

## DOCUMENTE PROPRIETATE

CARTE FUNCIARA NR. 1546/14 COMUNA SIINDRĂREȘTI JUDEȚUL BACĂU

 <b>ANCEP</b> <small>Asociația Națională a Cadastrului și Publicității Imobiliare</small>	<b>EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE</b>	Nr. act 1546 1546 1546 1546	Data 15.12.2011 15.12.2011 15.12.2011 15.12.2011					
	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRĂSOV Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hagăras							
	<b>A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI</b>							
	TEREN nr. 1546/14 Adresa: Hagăras, Strada Școlii, nr. 13 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="font-size: x-small;">Nr. cadastrul act</th> <th style="font-size: x-small;">Suprafața (mp)</th> <th style="font-size: x-small;">Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="font-size: x-small;">1546/14</td> <td style="font-size: x-small;">E: 329,400; M: 329,400</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Nr. cadastrul act	Suprafața (mp)	Observații / Referințe	1546/14	E: 329,400; M: 329,400
Nr. cadastrul act	Suprafața (mp)	Observații / Referințe						
1546/14	E: 329,400; M: 329,400							
<b>B. Partea II. PROPRIETAR și ACTE</b>								
1. Acțiunea de schimbare în dreptul de proprietate și acte drepturi reale Data: 22.01.2011 Nr. act: 55, d. 01.01.2011, emise de Școala Școlii Hagăras Bina 2. Actul de drept de PROPRIETATE, cuprins, deosebi, pe baza actului nr. 55, d. 01.01.2011 SREȘTI, HAGĂRAS, JUDEȚUL BACĂU SREȘTI VASILICA, în comun în cota de 50% din 100%								
<b>C. Partea III. SARCINI</b>								
Arzicilor privind dezmembrarea dreptului de proprietate, drepturile și sarcinile și sarcini								



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104014 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Tabacari, Nr. 13, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104014	955	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>836 / 22/01/2015</b>	
Act Notarial nr. 82, din 21/01/2015 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SFECLIȘ TRAIAN, căsătorit cu	
2) SFECLIȘ VASILICA, ca bun comun în cond.art.339 Cod Civil	

### C. Partea III. SARCINI .

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

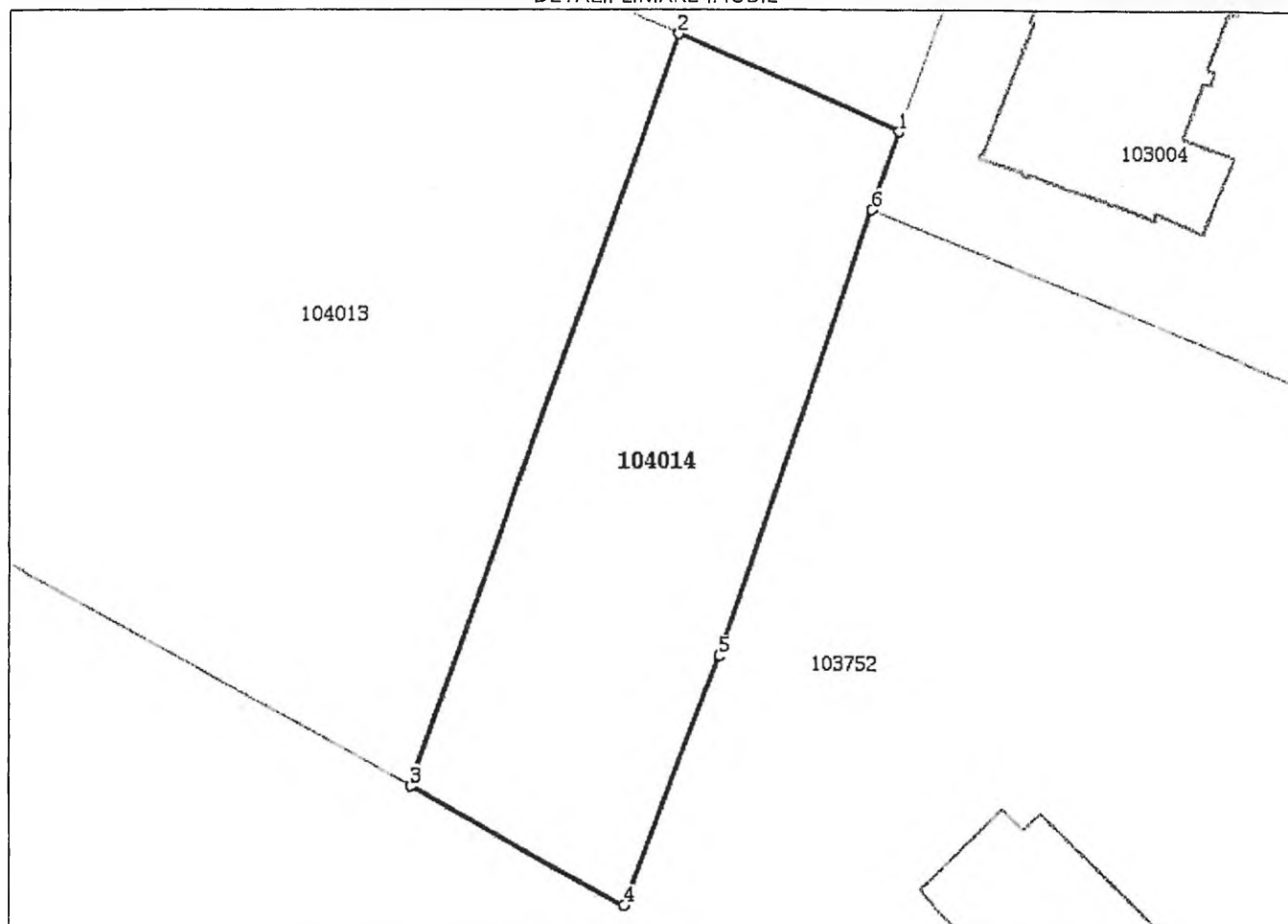
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104014	955	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	955	-	-	-	TEREN DELIMITAT CU GARD DE PLASA, ZID CONSTRUCTIE SI TARUSI DE LEMN. Accesul se face pe servitutea de trecere cu piciorul si orice alt mijloc de transport creata pe imobil cu nr.cad 103004, pe o latime de 3.50 m si o lungime aproximativa de 54 m, avand suprafata totala de 186 mp.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.76

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	55.721
3	4	16.826
4	5	18.58
5	6	32.956
6	1	5.818

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

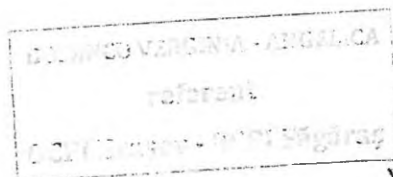
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

19/10/2020, 11:06





CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

17.

COMISIA 4  
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI  
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,  
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,  
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE  
ȘI DE AGREMENT

AVIZ NR. 6 /18.05.2021

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.4 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

---

- insusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan in suprafata de  
955 mp, in scris in CF.nr.104014 Fagaras, proprietatea d-lui Sfecliș Traian si d-nei Sfecliș  
Vasilica (sotie), situat in Fagaras, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumparare

Amendamente propuse:

AF

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Gavrilă Dan



SECRETAR,  
Aldea Iuliana



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 1  
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET  
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI**

**AVIZ NR. 6 /18.05.2021**

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan in suprafata de 955 mp, inscris in CF.nr.104014 Fagaras, proprietatea d-lui Sfecliș Traian si d-nei Sfecliș Vasilica (sotie), situat in Fagaras, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumparare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

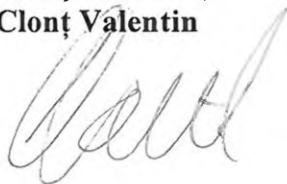
---

---

---

---

**PREȘEDINTE,  
Clonț Valentin**



**SECRETAR,  
Popa Ovidiu**



**Cod: F-18**

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2  
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI  
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,  
REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI  
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE  
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 6 / 19.05.2021

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre  
privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan in suprafata de  
955 mp, inscris in CF.nr.104014 Fagaras, proprietatea d-lui Sfecliș Traian si d-nei Sfecliș  
Vasilica (sotie), situat in Fagaras, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumparare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu



Cod: F-18

SECRETAR,  
Șuteu Marilena



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 6 / 19.05.2021

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

---

- însusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan în suprafața de  
955 mp, înscris în CF.nr.104014 Făgăraș, proprietatea d-lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș  
Vasilica (sotie), situat în Făgăraș, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

PREȘEDINTE,  
Biza Radu

17/30

SECRETAR,  
Polmolea Corina-Cornelia



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5  
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA  
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,  
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,  
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI  
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,  
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 6 / 19.05.2021

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre  
privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan în suprafața de  
955 mp, înscris în CF.nr.104014 Făgăraș, proprietatea d-lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș  
Vasilica (sotie), situat în Făgăraș, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

A7.

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Cențiu Magdalena

SECRETAR,  
Colibaș Mădălin

Cod: F-18



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 6 / 19.05.2021

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ  
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr.3/2020 pentru imobilul teren-intravilan în suprafața de  
955 mp, înscris în CF.nr.104014 Fagaras, proprietatea d-lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș  
Vasilica (sotie), situat în Fagaras, str.Tabacari, nr.13, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

*AF*

---

---

---

---

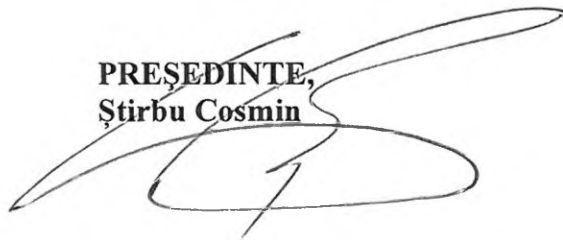
---

---

---

---

**PREȘEDINTE,**  
**Știrbu Cosmin**



**SECRETAR,**  
**Cerghizan Marius**



Cod: F-18