



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



**PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....**

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

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**

**întrunit în ședință.....**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40498/1/15.06.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40498/15.06.2022, prin care se propune însusirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând seama de HCL nr. 148 din 28.04.2022 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, înscris în CF nr. 102607 Făgăraș, în suprafață de 3.304 mp edificat cu construcție proprietate privată persoane fizice și juridice, înscrise în CF nr. 102607-C1 Făgăraș și deținută în cote părți, imobil ce reprezintă terenul situat sub construcția amintită - proprietate privată persoane fizice și juridică, aprobat la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil

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. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, întocmit de către evaluator autorizat Mandache Sorina Alexa, aprobat la vânzare, 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 ținând seama de contravaloarea aferentă fiecărei proprietăți, conform anexei nr 2, parte integrantă din prezenta hotărâre, precum și de prețul / mp stabilit prin rapoartul de evaluare menționat la art.1.

**Art.3:** După finalizarea procedurii de vânzare a imobilului teren ce face obiectul rapoartului de evaluare amintit la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

**AVIZAT,  
SECRETARUL GENERAL  
înlocuitor  
Jr. CAMELIA CRIȘAN**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 40498/15.06.2022

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

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 148 din 28.04.2022 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, înscris în CF nr. 102607 Făgăraș, în suprafață de 3.304 mp edificat cu construcție proprietate privată persoane fizice și juridice, înscrise în CF nr. 102607-C1 Făgăraș și deținută în cote părți, imobil ce reprezintă terenul situat sub construcția amintită - proprietate privată persoane fizice și juridică, aprobat la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

Ținând seama că rapoartul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului teren la 136.668,24 lei ( echivalent 27.655 euro – 8,4 euro/mp), propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice.

Anexăm prezentului referat: Raportul de evaluare nr. 34/06.06.2022.

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	15.06.2022	
2.	Șef Birou cadastru, evidență patrimoniu	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 40498/15.06.2022

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

privind însusirea Raportului de evaluare nr. 34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat , situat în Făgăraș, str. Negoiu nr. 147, în suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și persoane juridice, aprobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 148 din 28.04.2022 prin care s-a aprobat vânzarea prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, înscris în CF nr. 102607 Făgăraș, în suprafață de 3.304 mp edificat cu construcție proprietate privată persoane fizice și juridice, înscrise în CF nr. 102607-C1 Făgăraș și deținută în cote părți, imobil ce reprezintă terenul situat sub construcția amintită - proprietate privată persoane fizice și juridică, aprobate la vânzare, în baza OUG 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului civil.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 34/06.06.2022 vă solicităm să dispuneți în consecință.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr crt	Nume cumpărător	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF, cote părți (Supraf. utilă)	Valoare stabilita prin expertiza aferentă proprietății	Valoare în EURO	Valoarea finală totală de vânzare
1	BOIER IULIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 3, ap. 4, ap. 13, ap. 15, ap. 17	-102607-C1-U3;278/3304 părți; Su=253,65 mp -102607-C1-U4; 278/3304 părți; Su=253,65 mp -102607-C1-U13;185/3304 părți; Su= 169,10 mp -102607-C1-U15; 270/3304 părți; Su=252,80 mp -102607-C1-U17; 213/3304 părți; Su= 189,48 mp <b>Total teren aferent construcției: 1224 mp</b>	51.408,00 lei	10.281,60	<b>51.478,00 lei</b>
2	BURLAN LUCIA BURLAN SILVIU- VASILE	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 5, ap. 6	-102607-C1-U5; 90/3304 părți; Su=82,65 mp -102607-C1-U6; 186/3304 părți; Su=169,81 mp <b>Total teren aferent construcției: 276 mp</b>	11.592,00 lei	2.318,40	<b>11.620,00 lei</b>
3	CONSTANTIN LAURA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 7	-102607-C1-U7; 190/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 190 mp</b>	7.980,00 lei	1.596,00	<b>8.050,00 lei</b>

4	CONSTANTIN ADRIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 9	-102607-C1-U9; 90/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 90,00 mp</b>	3.780,00 lei	756,00	<b>3.850,00 lei</b>
5	S.C. X BLOG S.R.L.	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 10, ap. 11	-102607-C1-U10; 185/3304 părți; Su=168,15 mp -102607-C1-U11; 40/3304 părți; Su=35,00 mp <b>Total teren aferent construcției: 225 mp</b>	9.450,00 lei	1.890,00	<b>9.520,00 lei</b>
6	S.C. HAPPY BLUE FISH S.R.L.	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 14	-102607-C1-U14; 184/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 184 mp</b>	7.728,00 lei	1.545,60	<b>7.798,00 lei</b>
7	MONTSCH CRIASTIAN și MONTSCH GEORGIANA- MIHAELA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 16	-102607-C1-U16; 108/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 108 mp</b>	4.536,00 lei	907,20	<b>4.606,00 lei</b>
8	BAU JULIAN	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 18	-102607-C1-U18; 90/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 90 mp</b>	3.780,00 lei	756,00	<b>3.850,00 lei</b>
9.	BAU CRISTIAN și BAU CHRISTINA	Făgăraș, str. Negoiu, nr. 147, ap. 19	-102607-C1-U19; 90/3304 părți; <b>Total teren aferent construcției: 90 mp</b>	3.780,00 lei	756,00	<b>3.850,00 lei</b>

## Scrisoare de transmitere

14 iunie 2022

Catre Mun. Fagaras,

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

NR TOP 2952/9/1/2/B INSCRIS IN CF 102607-FAGARAS

**Stimati Domni / Stimate Doamne,**

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

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de piata a terenului situat in judetul Brasov, Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu, in vederea vanzarii proprietatii, raport explicativ - narativ ce contine 48 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in ipoteza vanzarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de piata.

Data evaluarii – 06.06.2022

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

**Vpi = 27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp).**

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

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa



Nr. 34/06.06.2022

40498.

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



**Proprietate imobiliara : TEREN INTRAVILAN INSCRIS IN CF 102607, MUN. FAGARAS, ZONA INDUSTRIALA NEGOIU**

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

**Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Client: MUNICIPIUL FAGARAS**

**Data raport: 08.06.2022**

**Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa**

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

## CUPRINS

<b>I.</b>	<b>INTRODUCERE</b> .....	5
	<b>I.1. SINTEZA RAPORTULUI</b> .....	5
	<b>I.2. CERTIFICARE</b> .....	6
<b>II.</b>	<b>TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII</b> .....	7
	<b>IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI</b> .....	7
	<b>IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAI</b> .....	7
	<b>IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT</b> .....	7
	<b>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUA</b> .....	8
	<b>TIPUL VALORII:</b> .....	8
	<b>DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI</b> .....	9
	<b>DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII</b> .....	9
	<b>NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE</b> .....	9
	<b>IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE</b> .....	10
	<b>RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE</b> .....	11
	<b>DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV</b> .....	11
	<b>DESCRIEREA RAPORTULUI</b> .....	12
	<b>MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA</b> .....	12
<b>III.</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....	12
	<b>III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE</b> .....	12
	<b>III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE</b> .....	14
	<b>III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE</b> .....	14
	<b>III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT</b> .....	14
	<b>III.6. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE</b> .....	15
<b>IV.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	16
	<b>IV.1. ANALIZA CERERII</b> .....	20
	<b>IV.2. ANALIZA OFERTEI</b> .....	21
	<b>IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI</b> .....	21
<b>V.</b>	<b>ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI</b> .....	22
<b>VI.</b>	<b>EVALUAREA PROPRIETATII</b> .....	23
	<b>ETAPE PARCURSE</b> .....	23
<b>VI.1</b>	<b>ABORDAREA PRIN PIATA</b> .....	26
<b>VI.2</b>	<b>ABORDAREA PRIN COST</b> .....	32



<b>VI.3. ABORDAREA PRIN VENIT .....</b>	<b>32</b>
<b>VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>33</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>34</b>
<i>Anexa 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI.....</i>	<i>34</i>
<i>Anexa 2 - Extras de carte funciara SI PAD .....</i>	<i>36</i>
<b>ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE .....</b>	<b>39</b>
<i>Anexa 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI .....</i>	<i>44</i>
<i>Anexa 5 – DATE DE PIATA.....</i>	<i>45</i>

I. **INTRODUCERE**

I.1. **SINTEZA RAPORTULUI**

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

In prezentul raport, supunem evaluarii terenul intravilan aflat in Mun. Fagaras, zona industriala Negoiu. Terenul cu numarul top. 2952/9/1/2/b este inscris in CF 102607 – Fagaras, are categoria de folosinta „curti constructii” si suprafata de 3304 mp. Acesta se inscrie in dreptul de proprietate cu titlul de cumparare in favoarea: MUNICIPIULUI FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

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

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

Valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 06.06.2022, este estimata la **27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp).**



**I.2. CERTIFICARE**

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

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

Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data 06.06.2022, este estimata la 27.655.00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp).

Data:

06.06.2022

Semnatura,

ing. Mandache Sorina Alexa



**II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII**

**IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

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

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

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

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

**IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI**

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

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

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

**Tipul valorii:** Valoarea de piata.

**IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT**

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara tip teren in zona industriala Negoiu din Mun. Fagaras. Terenul este inscris in CF 102607 – Fagaras si are urmatoarea descriere:

CF 102607 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp, forma in plan regulata, fara deschidere directa la drum, accesul se face prin terenul cu nr. cad 106906, care se invecineaza la vest cu terenul subiect.

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

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

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

Vecinatati imediate: Proprietati industriale.

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

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

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

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

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

Concluzie privind zona de amplasare:

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

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

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

#### **TIPUL VALORII:**

Valoarea de piata.

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

*poate influenta sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare si a ipotezelor si in final concluzia evaluatorului asupra valorii. (\*1)*

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

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

*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (\*2)*

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

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

**DATA EVALUARII: 06.06.2022**

**DATA INSPECTIEI: 06.06.2022**

**DATA RAPORTULUI: 08.06.2022**

**DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII**

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 06.06.2022 de catre Mandache Sorina Alexa, in prezenta proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, s-au procurat urmatoarele documente de la proprietar: Extras de carte funciara, Plan de situatie, Certificate de Urbanism.

In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piata (localitate, vecinatate si zona), am avut acces la toate informatiile relevante si totodata la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, etc.)

**NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE**

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

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV***

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



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

#### **DESCRIEREA RAPORTULUI**

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

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

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

Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in euro, pentru exprimarea acesteia in LEI utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,9419 RON.

### **III. PREZENTAREA DATELOR**

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

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



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

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

Acest lucru se reflecta si in domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din tara este destul de redus.

Principalele mijloace de transport al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt autobuzele. Localitatea beneficiaza si de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizez ca, raportandu-ma la nivel national, localitatea are o economie mediu dezvoltata, populatia ocupata activand in domenii precum: comert, servicii, industrie, agricultura, activitati agro-industriale, institutii publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupata activitatea de productie sunt: Zona industrială noua (strada Negoiu), Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast si Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe tara si cu un nivel mediu de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant: prescolar, primar, gimnazial, liceal, post universitar. Institutiile de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate si finantate public. Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant precum si de numarul acestora, putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati, localitatea reprezinta pentru acestia un interes mediu-ridicat.

In aceste conditii, se poate aprecia ca nu exista factori de natura sociala, economica, legislativa sau factori de mediu care sa poata afecta o eventuala vanzare fortata a proprietatii.

Zona in care se afla amplasata proprietatea evaluata este cunoscuta in cadrul localitatii ca fiind Zona industrială noua, aceasta fiind o zona periferica a localitatii cu atractivitate medie pentru activitatea industrială. Din punct de vedere al tipului proprietatilor existente in zona, aceasta este o zona in care se intalnesc proprietati avand urmatoarele utilizari: industrială, mica industrie, logistica si agro-industrială si exista tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.

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

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

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

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

- Teren:- CF 102607 – FAGARAS
  - Nr. cadastral teren: top 2952/9/1/2/b
  - Suprafata de teren: 3304 mp
  - Categoria de folosinta teren: curti constructii - intravilan
  - Proprietar: MUNICIPIUL FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT.

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

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

CF 102607 – FAGARAS – teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum, vecinatate la vest imobil nr. cad 106906 din care se face accesul.

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

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

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

Nu este cazul.

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

Proprietatea imobiliara a fost dobandita prin lege. Evaluatorului nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul ingrijit.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABELUL 1 - FISA COLECTARE INFORMATII DE PIATA

Nr. crt.	Data anunt	Localizare/adresa	Supraf. mp	Pret Euro/mp	Destinatie teren	Destinatie CMBU	Acces	Forma	Utilitati	Acces drum	Restrictii legale	Dreptul de proprietate si conditii de utilizare	Link 1
1	06.05.2022	Fagaras, Negoiu	33000	36.36	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MU3?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MU3?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330</a>
2	30.05.2022	Fagaras, zona industriala	40000	10.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X6T713011?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X6T713011?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330</a>
3	03.06.2022	Fagaras, zona industriala	5700	32.5	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X5EK1306N?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X5EK1306N?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330</a>
4	16.02.2021	Fagaras, Oxigenului	26262	4.1	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-XALJ0301M?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-XALJ0301M?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330</a>
5	06.04.2022	Fagaras, zona industriala	2250	9.3	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	executor	<a href="https://www.imobiliare.ro/licitatie-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X9P803053?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330">https://www.imobiliare.ro/licitatie-terenuri-constructii/brasovfagaras/teren-constructii-de-vanzare-X9P803053?lista=2905935&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;imoidviz=2615933330</a>
6	05.06.2022	Ghimbav, zona industriala	41000	25.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	fara	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-hale-ghimbav-brasov-IDqdh8">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-hale-ghimbav-brasov-IDqdh8</a>
7	01.06.2022	Ghimbav, zona industriala	70000	16.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	curent, apa, gaze	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ghimbav-7-na-zona-aeroportului-IDmov4">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ghimbav-7-na-zona-aeroportului-IDmov4</a>
8	05.06.2022	Ghimbav, zona industriala	50000	4.0	intravilan	industrial	stradal	regulata	fara	asfaltat	fara sarcini	drept absolut	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-ghimbav-IDq8PT">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-ghimbav-IDq8PT</a>



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oferta se refera la dispoibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

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

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

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

Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe siturile [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro) si [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro) si proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 4 si 16 euro/mp, in functie de suprafata, zona si utilitati.

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

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

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

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriiile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Potrivit datelor furnizate de ANCP, cele mai multe achiziții de imobile desfășurate la nivel național au ca obiect terenuri intravilane fără construcții – ceea ce sugerează menținerea unui apetit ridicat pentru dezvoltări imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ național, putem presupune ca o bună parte ar fi rezidențiale). Pe locul al doilea în clasament se situează tranzacțiile ce vizează terenuri intravilane cu construcții, acestea fiind urmate de unități individuale, apoi de terenuri extravilane agricole și apoi, la o distanță considerabilă, de terenuri extravilane neagricole (Sursa: *Imobiliare.ro*)

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți este absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, în condiții de localizare similare, rezultând o creștere a prețului de tranzacționare.

Terenul studiat se află într-o zonă intens căutată, preferată datorită poziției și reglementărilor urbanistice. Oferta fiind redusă și cererea ridicată, elementele specifice proprietății precum amenajările exterioare nu influențează prețurile considerabil.

#### V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai bună utilizare este definită ca: „Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere”.(\*4)

(\*4)-SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

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

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

Este permisibila legal- analizand reglementarile urbanistice din PUZ Fagaras;

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

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

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

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

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

## **VI. EVALUAREA PROPRIETATII**

### **ETAPE PARCURSE**

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

Procedee de evaluare folosite:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

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

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

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

## **VI.1 ABORDAREA PRIN PIATA**

Metoda comparatiilor directe.

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

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

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

In aplicarea metodei comparatiei directe se parcurg urmatoarele etape:

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

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

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

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

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

**Caracteristicile terenului evaluat sunt:**

Teren categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de 3304 mp, forma in plan regulata, fara deschidere la drum.

**COMPARABILA 1:**

*Teren intravilan, Mun. Fagaras, strada Negoiu, in suprafata de 40.000 mp, pret oferta 10.0 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.*

**COMPARABILA 2:**

*Teren intravilan, Mun. Fagaras, zona industriala, in suprafata de 26.262 mp, pret oferta 4.1 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.*

**COMPARABILA 3:**

*Teren intravilan, Mun. Fagaras, zona industriala, in suprafata de 2250 mp, pret oferta 9.3 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.*

**COMPARABILA 4:**

*Teren intravilan, Ghimbav, zona industriala, in suprafata de 70.000 mp, pret oferta 16 euro/mp, acces stradal, forma in plan regulata, utilitati disponibile la limita proprietatii.*



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

Element de comparație	Proprietatea evaluată	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
Suprafață (mp)	3304	40000	26262	2250	70000
Preț de ofertă (€)		10.0	4.1	9.3	16.0
Preț de vânzare (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricții legale	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	Numerar+virement bancar	Numerar+virement bancar	Numerar+virement bancar	Numerar+virement bancar	Numerar+virement bancar
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Fagaras, Negoiu	Fagaras, zona industrială	Fagaras, Oxigenului	Fagaras, zona industrială	Ghimbav, zona industrială
Suprafața	3304 mp	40000 mp	26262 mp	2250 mp	70000 mp
Destinația	industrială	industrială	industrială	industrială	industrială
Amenajări exterioare	strada asfaltată	strada asfaltată	strada neasfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept
Utilități disponibile	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita	en,apa, gaz la limita
Forma în plan&Deschidere	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată

TABELUL 3 – GRILA DATELOR DE PIATA – TEREN

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Suprafata (mp)	3304 mp	40000 mp	26262 mp	2250 mp	70000 mp
Preț de ofertă (€/mp)		10.0	4.1	9.3	16.0
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>					
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Cuquantum ajustare (€)		-1.0	-0.41	-0.9	-1.6
Marjă negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Preț vânzare (€/mp)		9.0	3.7	8.4	14.4
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Restricții legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0

Elemente de comparație	Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 3	Comp. 4
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	14.4
<b>Elemente specifice proprietății</b>					
Localizare	Fagaras, Negoiu	Fagaras, zona industrială	Fagaras, Oxigenului	Fagaras, zona industrială	Ghimbav, zona industrială
		similar	similar	similar	superior
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-38%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	-5.40
Preț ajustat (€)		9.0	3.7	8.4	9.0
<b>Caracteristici fizice</b>					
Suprafata (mp)	3304	40000	26262	2250	70000
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%	-5%
Ajustare (€)		-0.45	-0.18	0.00	-0.45
Destinatia	industrială	industrială	industrială	industrială	industrială
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0	0.00
Amenajari exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Topografie/Relief	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Utilitati disponibile	en, canal, apa la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita	en, canal, apa, gaz la limita
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00
Forma in plan&Deschidere	regulata	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0	0.00	0.00

Ajustare totală caracteristici specifice proprietatii (%)		-5%	-5%	0%	-43%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietatii (euro)		-0.5	-0.2	0.0	-5.9
Preț ajustat (€)		8.6	3.5	8.4	8.6
Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Preț ajustat (€)		8.6	3.5	8.4	8.6
Ajustare totală netă absolută (€)		0.5	0.2	0.0	5.9
Ajustare netă procentuală absolută(%)		5%	5%	0%	43%
Număr ajustări		1	1	0	2
Pentru comparabila 3 s-a aplicat cea mai mică ajustare totală netă absolută și cel mai mic număr de ajustări.					
Valoarea proprietății subiect	8.4	27,654.48			
Valoarea rotunjită 27.655,00 euro					
Valoare în lei 136.668,24 (cursul BNR din 06.06.2022 - 1 euro =4.9419 lei)					

#### Explicarea ajustărilor:

##### Pret de oferta

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

##### Ajustari specifice tranzactionarii

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie specifice tranzactionarii „drept de proprietate transmis”, „ restrictii legale”, „condiții de finantare”, „conditii de vanzare”, „ conditii de piata” pentru niciuna din cele patru proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente.

##### Ajustari specifice proprietatii

Pentru elementul "localizare" se ajusteaza negativ comparabila 4 intrucat este superioara imobilului evaluat. Pentru calcul se aleg din grila comparabilele 1 si 4 si se calculeaza astfel:  $14.4 - 9.0 = 5.4$  €.

Pentru elementul "suprafata" se vor ajusta negativ comparabilele 1, 2 si 4 care au o suprafata mult mai mare decat a imobilului subiect, aspect care le confera un avantaj, avantaj sesizat si de piata conform analizei datelor secundare. Pentru calcul se aleg din grila comparabilele 1 si 3 care difera doar prin acest element si se calculeaza astfel:  $(9-8.4)*8.4/100=5\%$ .

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

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

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

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

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

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

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

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

## VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

**Pentru imobilul** - teren situate in Municipiul Fagaras in zona industriala Negoiu, identificat cu numarul top 2952/9/1/2/b, inscris in Cartea Funciara 102607 – Fagaras, proprietatea deplina a MUNICIPIULUI FAGARAS-DOMENIUL PRIVAT, valoarea de piata este **27.655,00 euro, respectiv 136.668,24 lei (8.4 euro/mp)**.

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

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

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

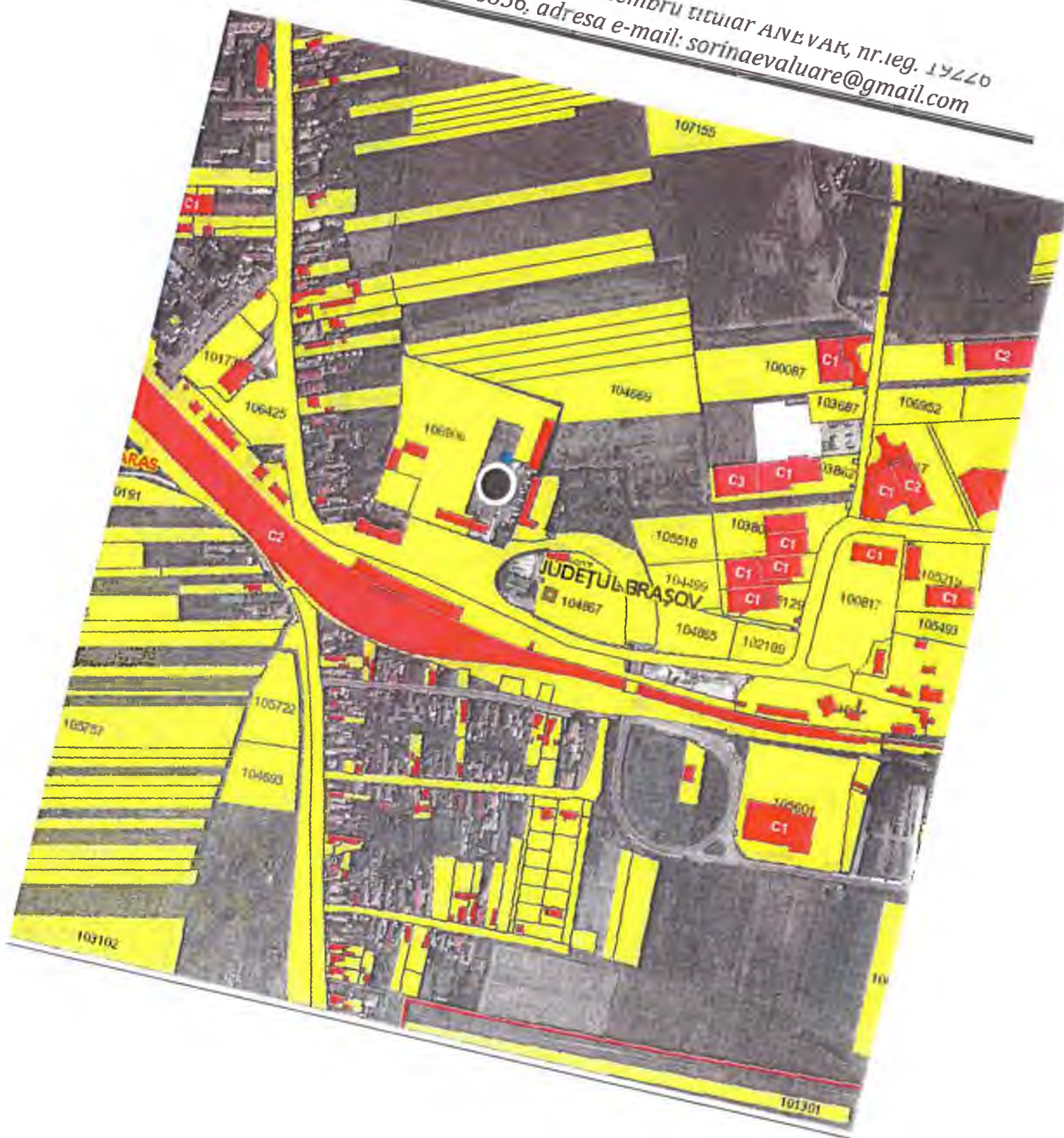
Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor- editia 2022.



**ANEXE**

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







ANEXA 2 - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA SI PLAN DE SITUATIE



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

ANEVAR

CARTE FUNCIARĂ NR. 102607  
 COPIE

Carte Funciară Nr. 102607 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 6676

Adresa: Loc. Făgăraș, jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Obiectul / Referințe
A1	Top: 2952/9/1/2/b	3.304	Construcția C1 înscrisă în CF 102607-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>65 / 31/01/1990</b> Adresa nr. 676, din 31/01/1990 emis de EGCI Făgăraș;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, baza Dec.226/30.06.1979, dobândit prin Expropriere, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚIE: (provizoriu din contractul CF 6576)	/ B.5 A1 / B.3
<b>21441 / 11/11/2014</b> Act Administrativ nr. 15841, din 31/08/2014 emis de BCPI FAGARAS (act administrativ nr. 3969/12-03-2012 emis de BCPI FAGARAS; act administrativ nr. 430/09-01-2014 emis de PRIMARIA FAGARAS; act administrativ nr. 20533/25-08-2014 emis de PRIMARIA FAGARAS; documentație cadastrală): Se notează respingerea cererii înaintată de ȘC APA SERV SA prin expert autorizat Manea Ioan, având ca obiect prima înscriere, pentru motivele arătate în încheiere	A1
<b>5477 / 22/04/2015</b> Act Administrativ nr. 5062, din 15/04/2015 emis de BCPI FAGARAS; B3 Acoperă imobilul de la A.1, conform art.210, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de vizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, se notează existența referatului de admitere a recepției propunerii de încheiere/decizie și OBSERVAȚIA Radote prin contract nr.667/19.05.2015, art nr.544/2.05.2015	/ B.4 A1
<b>6938 / 19/05/2015</b> Act Notarial nr. 544, din 19/05/2015 emis de Savu ALIN - GABRIEL; B4 Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B.3, ca fiind fără efect în urma dezmembrării imobilului 102607-C1-L1	A1
<b>33745 / 18/11/2021</b> Act Administrativ nr. 255 - Hotărâre, din 04/11/2021 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 59862, din 23/11/2021 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; Act Administrativ nr. 54639, din 12/11/2021 emis de MUNICIPIUL FAGARAS; B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1
<b>C. Partea III. SARCINI.</b>	
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 102607 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 2952/9/1/2/b	3.304	

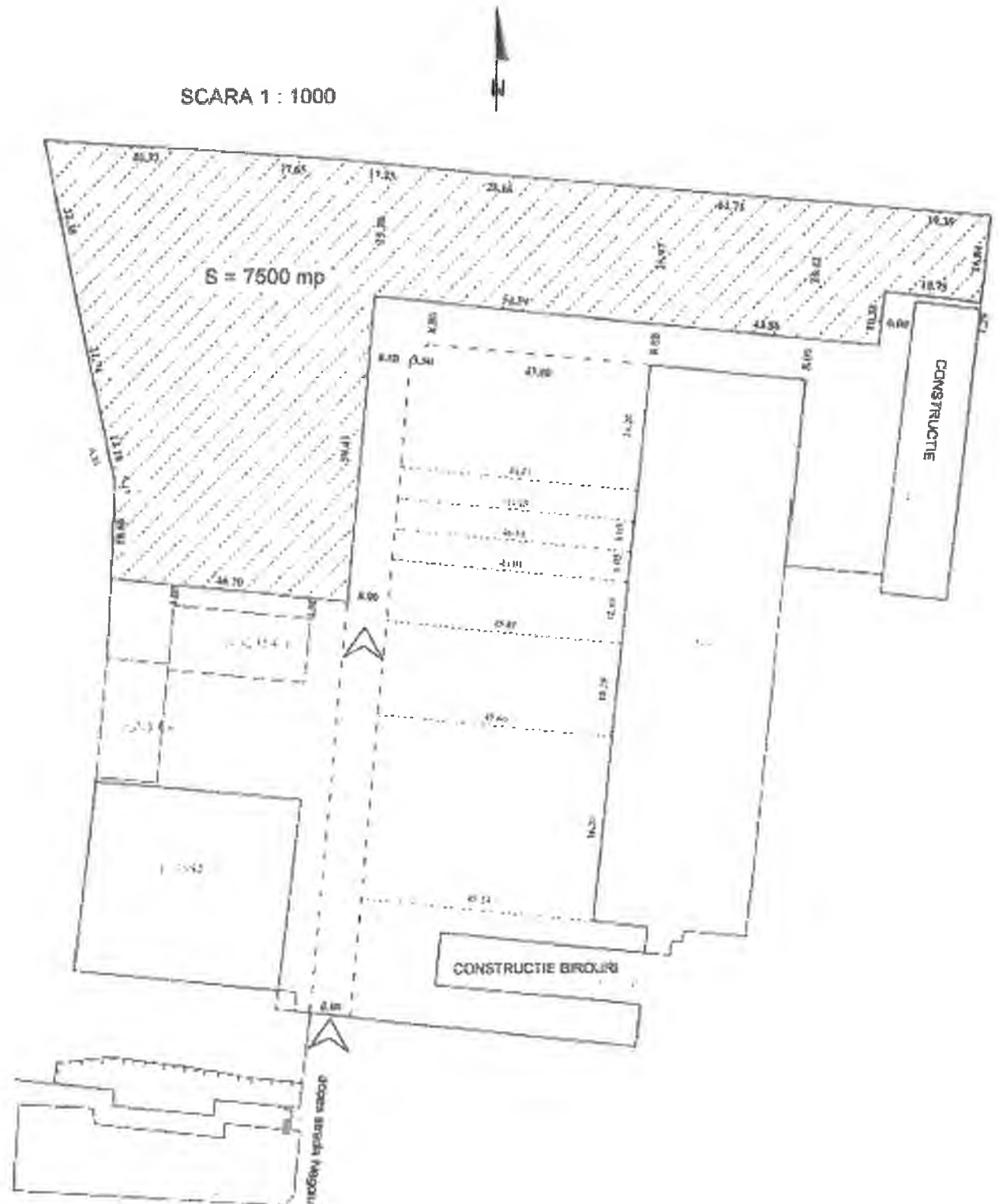
\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.304			2952/9/1/2/b	





ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM DE INFORMARE



Primar,  
Nr. 39628 din 07.06.2022

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 51 din 07.06.2022

în scopul: întocmire raport evaluare

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL FAGARAS cu domiciliul/sediul în județul Brașov, municipiul Făgăraș, comuna-, satul-,sector-,cod poștal 505200, Str. Republicii nr. 3, bl. -, sc. -, ap. -, telefon/fax:-, e-mail:-, înregistrată la nr. 39628 din 07.06.2022.

Pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Brașov, municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, strada Negoiu nr.147-149, CF 102607 - Făgăraș, nr. cad. 102607, CF 106798- Făgăraș, cad 106798 și identificat prin plan de situație

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

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

**SE CERTIFICĂ :**

**1.REGIMUL JURIDIC:** imobil situat în intravilanul localității, domeniul privat, autoritate publică.

B.4.) Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B3, ca fiind fără efect în urma dezmembrării imobilului 102607-C14-U1, act notarial nr.544/ 19.05.2015 emis de Savu Alin Gabriel

B.5.1) Municipiul Făgăraș, CIF 4384419, domeniu privat, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1, act administrativ nr.255-Hotărâre din 04.11.2021, emis de Consiliul Local Făgăraș, act administrativ 59862/23.11.2021 emis de Municipiul Făgăraș, act administrativ nr.54639 din 12.11.2021 emis de Municipiul Făgăraș, încheiere 33745/18.11.2021

B.2.1) SC ROLI COM SRL, cu sediul în Bărghis, nr.8, jud.Sibiu, întabulare, drept de proprietate, cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1, contract de vânzare cumpărare nr.2054/21,09,2001 emis de NP Sarbu Victor

B.3.1) Municipiul Fagaras-domeniu privat, întabulare, drept de proprietate, dobândit prin convenție, cota actuală 1/1.

B4. Drept de servitute de trecere cu piciorul, utilaje agricole și mijloace de transport asupra imobil cu nr.top 2980/1/1, 2984/1/2/1, 2983/1/2/2/2/1 în favorul terenului înscris în cf 7275 cu nr. top 2983/2/2/2, identic cu cad 4481/2.

C1.Sarcini conform CF

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

Imobile situate în UTR M2 – cuprinde funcțiuni de interes general și public, diverse categorii de activități comerciale, servicii, producție și depozitare cu condiția de a nu fi poluante. O mare parte dintre aceste zone sunt reprezentate de foste zone industriale nefuncționale ce necesită operațiuni de conversie funcțională și de reducere a gradului de poluare, sau din zone productive care și-au schimbat profilul, orientate cu precădere spre producția nepoluantă, depozitare, comerț. Este interzisă realizarea de locuințe, excepție făcând locuințele de serviciu.

Imobil situat în zona fiscală C.

**3.REGIMUL TEHNIC:** Imobil în suprafață de 3304,00 mp – edificat cu o construcție C1-proprietate privată și imobil în suprafață de 636 mp edificată cu o construcție C1- proprietate privată

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

**Funcțiuni complementare admise ale zonei sunt:**

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

Depozite en-gros depozitare mic-gros; activități industriale și productive nepoluante; activități manufacturiere; conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

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

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

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

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

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

**Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte conform normelor sanitare și a celor de protecție împotriva incendiilor; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3.00 metri; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+2, respectiv 7.00 metri; pentru construcțiile cu un regim de înălțime P+4; - Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe

sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, lăsând spațiu suficient pentru accesul pompierilor în curtea posterioară (minim 3,0 metri);

**Circulații și accese:** parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau printr-o servitute legal constituită; - Pentru clădirile publice accesul va fi asigurat direct dintr-o circulație publică, recomandându-se evitarea servituților; - Pentru a asigura accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în curtea posterioară distanța dintre clădire și una din limitele laterale va fi de minim 3,00 metri; - În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară astfel încât să se permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor, distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri. - Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; - Se vor prevedea accese pistonale pentru toate dotările publice, spațiile comerciale și locuințe; - Trama stradală propusă prin PUG are caracter orientativ, însă trasele desenate în planșa de reglementări nu vor fi ocupate cu construcții, lăsând astfel posibilitatea realizării ulterioare a acestor trasee; - În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

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

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

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

**Reguli particulare pentru comerț:** cererile de autorizare a construirii de imobile care au vitrine la stradă, ca și cele de autorizare a modificărilor imobilelor existente pentru a primi vitrine la stradă vor fi emise doar în baza unui studiu de încadrare în frontul stradal, cu argumentarea compoziției de arhitectură și a relației acestuia cu contextul în care urmează a se integra. - Este admisă și recomandată conversia funcțiunilor de la parterul clădirilor cu front la domeniul public în funcțiuni cu acces public și deschiderea de vitrine spre domeniul public cu condiția tratării integrale a parterului unui imobil sau a unui grup de imobile adiacente. - Ocuparea căii publice va fi limitată prin regulile în vigoare. Singurele ce pot fi autorizate sunt amenajările temporare reduse la simple etalaje mobile în măsura în care ele nu incomodează circulația pietonală. - Sistemele de protecție împotriva furtului și de închidere, trebuie să fie complet ascunse atunci când magazinul este deschis.

**Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile noi vor fi dotate cu instalații sanitare. - Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor pluviale din spațiile rezervate pietonilor și de pe terase. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută astfel încât să se evite producerea gheții pe trotuar. - Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilan se execută în variantă subterană. - Se interzice montarea supraetajată, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de telecomunicații, alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, transport în comun, automat pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. Montarea acestor echipamente se va executa în variantă de amplasare subterană ori, după caz, în încălțări sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor încălțărilor/construcțiilor. Rețelele edilitare

amplasate în subteran vor fi semnalizate prin markeri distinctivi. - Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

**Spații libere și spații plantate:** în cazul în care echipamentele publice dispun de grădini de fațadă, minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte. - Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. - Se recomandă ca minim 75% din terasele neutilizabile și 10% din terasele utilizabile ale construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate. - Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,20 metri înălțime. - În interiorul parcelei, se va prevedea un procent de minim 20% pentru spațiile verzi - Calcanele clădirilor vizibile din spațiul public vor fi mascate fie prin arbori de talie mare fi prin realizarea unor fațade înverzite.

**Împrejmuiri:** se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 1,80 metri înălțime din care 0,30 metri soclu opac, dublate de gard viu. - Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc. - În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

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

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

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

**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții-de construire/de desființare-solicitantul se va adresa asociației competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA DE PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV**- str. Politehnicii nr.3

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a consulta autoritatea teritorială de mediu pentru a obține să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/belncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emisia certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul necesar consultării publice, consultării organelor publice și al formulării unei puncte de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

**În aceste condiții:**

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarșii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va stabili punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la intențierea acestor lucrări pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emisia certificatului de urbanism ori pe parcursul demarșii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente :**  certificatul de urbanism,  dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată), documentația tehnică- D.T. , după caz.

- D.T.A.C.  D.T.A.D.  D.T.O.E

c) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d1) avizele și acordurile privind utilitățile urbane și infrastructura: Alie avize/acorduri:

- alimentare cu apă  gaze naturale .....
- canalizare  telefonizare  salubritate
- alimentare cu en.electrică  alimentare cu en.termică

d 2) avize și acorduri privind

- securitatea la incendiu  protecție civilă  sănătatea populației

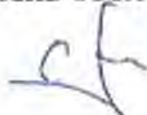
d 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d 4) studii de specialitate:  studiu geotehnic

e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;  
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) :  taxă A.C.     taxă timbru arhitectură

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

PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU



ARHITECT ȘEF,  
BOER LILIANA



SECRETAR GENERAL  
INLOCUITOR  
Jr.CAMELIA CRISAN



Achitat taxa de -lei, conform - nr. -.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data 09.06.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată ,o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă , solicitantul urmând să obțină ,în condițiile legii , un alt certificat de urbanism .

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității : \_\_\_\_\_

Achitat taxa de : \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct / prin poștă.



**ANEXA 4 – FOTOGRAFII ALE IMOBILULUI**



## ANEXA 5 – DATE DE PIATA

Oferte terenuri similare

Comparabila 1

Teren intravilan si cladire in Fagaras

400.000 €

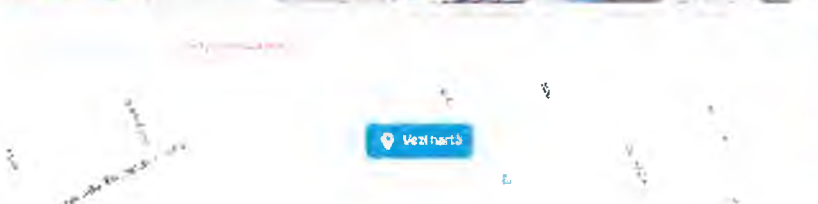


Ovidiu Filip

Agent Imobiliar

AGENCIU IMOBILIAR

Trimite mesaj



### Descriere

4000 mp teren intravilan si cladire in Fagaras. Terenul este intravilan si are o suprafata de 4000 mp. Cladirea este in stare buna si este potrivita pentru o activitate comerciala sau industriala. Terenul este situat in apropierea drumului principal si este foarte accesibil.

### Notițe

Notițe

### Specificatii

Suprafata teren	4000 mp
Tip teren	comercial
Tip constructie	intravilan
Structura constructie	Nu
Cladire	Nu
Numar etaje	12 m
Numar camere	2

## Comparabila 2

Teren de vanzare in Fagaras

108.000 €

Te rog sa te conectezi



Mihai Ilic  
 OMV PETROM




Te rog sa te conectezi



### Descriere

Adresa: Fagaras, Strada 26 Decembrie 1989, nr. 100  
 Suprafata teren: 26.262 mp  
 Tip teren: teren de depozit  
 Tip constructii: /

### Notițe

Adresa: Fagaras, Strada 26 Decembrie 1989, nr. 100

### Specificatii

Suprafata teren	26.262 mp
Tip teren	teren de depozit
Tip constructii	inchevian
Tip constructii	Da
Tip constructii	Nu

### Comparabila 3

De vanzare teren intravilan curti-constructii 2.250 mp in S-E Fagaras NE...

Preț pornind de la 21.000 € + TVA

Făgăraș, com. Săd. Săf. Vest-hartă

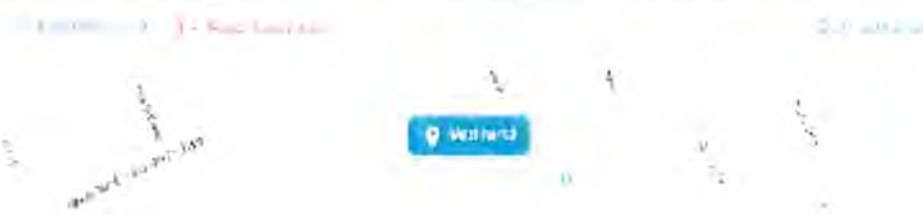


0751 414 114  
Web: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Bogdan M  
VERACTE ASSET MANAGEMENT  
SRL

Trimite mesaj

Imobiliare.ro  
Anunțurile tale preferate  
cazate într-un singur loc  
[www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)  
Căutăm



### Informații licitație

Termen 3	Preț pornind de la 21000 EUR 06.04.2022
Termen 2	Preț pornind de la 18500 EUR 06.10.2021
Termen 4	25.06.2022 - ora 10:00

Organizator: Birou Executorial Judecătoria Brașov, Judecătoria Brașov  
Loc desfășurare: Brașov  
Ziua de participare: 25.06.2022 - ora 10:00, în sala 10, Judecătoria Brașov  
Număr dosar executorial: 255/2015

[Vezi informații detaliate](#) [Fă oferta de cumpărare](#)

### Descriere

Teren intravilan curti-constructii 2.250 mp in S-E Fagaras NE...  
Teren intravilan curti-constructii 2.250 mp in S-E Fagaras NE...  
Teren intravilan curti-constructii 2.250 mp in S-E Fagaras NE...  
Teren intravilan curti-constructii 2.250 mp in S-E Fagaras NE...

## Comparabila 4

[← Inapoi la lista](#) Teren de vanzare » Brasov » Ghimbav (comuna) » Ghimbav » Teren Ghimbav 7 ha zona Aeroportului



### Teren Ghimbav 7 ha zona Aeroportului

Brasov (judet) Ghimbav

1 120 000 €

16 €/m<sup>2</sup>

[Vrei un credit ipotecar?](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[KIWI Finance](#) [Calculeaza si rata pentru credit](#)

### Prezentare generala

Suprafata	70.000 m <sup>2</sup>	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie		Siguranta	
Wikipedia la distanta		Tip vanzator	agente

### Descriere anunt

Advise imobiliare va propune spre vanzare un teren situat in Ghimbav, in imediata vecinatate a Aeroportului Brasov.  
Terenul are o deschidere de 80 m la soseaua asfaltata care duce la IAR Ghimbav.  
Zona este destinata constructiilor industriale.

### Particularitati

Infrastructura electricitate, canalizare, apa curenta

Ovidiu Filip  
Agentie  
744

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii înainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adresa din care este accesibil acest teren este S.C. Casa Online Services S.R.L. (istorial mai mult)

[Vedea si celelalte oferte similare](#)

[Aplicati pe teren](#)

[Raporteaza](#)

**KIWI K FINANCE™**  
Special de ajuti in credit

Vrei sa vezi la poate 100 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM INCHISURA INTRUNUIT 466 8800

100% STABILITATE SI SIGURANTA 360

**23635.86** lei  
Rata lunara

[AFUDACADIM](#)



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

19.

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

AVIZ NR. 19 / 30.06.2022

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:

- însușirea Raportului de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan,  
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Negoiu, nr.147, în  
suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și  
persoane juridice, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu



SECRETAR,  
Șuteu Marilena



Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

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

AVIZ NR. 19 /30.06.2022

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:

---

- însușirea Raportului de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan,  
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Negoiu, nr.147, în  
suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și  
persoane juridice, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

*AN - 4 art. / Capitul, Curtea, Poporul, Fieci /*

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,**  
Gavrilă *Don*

**SECRETAR,**  
Aldea Iuliana

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ**

**AVIZ NR. 19 / 30.06.2022**

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: unanimitate

- însușirea Raportului de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan,  
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Negoiu, nr.147, în  
suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și  
persoane juridice, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,**  
Biza Radu

*19/30*

**SECRETAR,**  
Polmolea Corina-Cornelia





CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 19 / 30.06.2022

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:

- însușirea Raportului de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan,  
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Negoiu, nr.147, în  
suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și  
persoane juridice, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

*A 17 - 3 Zaturi*

PREȘEDINTE,  
Sîrbu Cosmin

SECRETAR,

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. 19 /30.06.2022

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:

- însușirea Raportului de evaluare nr.34/06.06.2022 pentru imobilul teren intravilan,  
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Negoiu, nr.147, în  
suprafață de 3.304 mp, edificat cu construcție proprietatea privată persoane fizice și  
persoane juridice, aprobat la vânzare.

Amendamente propuse:

17 - o altă versiune a proiectului

---

---

---


---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Clonț Valentin



SECRETAR,

