



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



L.

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 vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat in CF 108208 Fagaras

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 40849/22.06.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40849/1/22.06.2023 prin care se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a imobilului - teren, in suprafata de 151 mp, situat in Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov in scris in CF 108208 Fagaras, domeniu privat al Municipiului Fagaras

Văzând avizele comisiilor de specialitate _____

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 1236/2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR, prin care se stabilește valoarea de piață a imobilului

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.154 alin.1 și art.196, alin.1, lit.a, art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 1236/2023, întocmit de către Expert Autorizat ANVAR Dobrila Liliana, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului- teren, în suprafața de 151 mp, situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov în scris în CF 108208 Fagaras, domeniu privat, întocmit în vederea vânzării de către Municipiul Fagaras.

Art. 2. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilului –teren, în suprafața de **151 mp**, situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. F.N, jud.Brasov, în scris în CF 108208 Fagaras.

Art. 3. Pretul de pornire la licitație pentru imobilul prevăzut la art.1, se stabilește la suma de **14.990 lei**, conform Raportului de evaluare nr. 1236/2023, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

Art. 4. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea imobilului –anexa descris la art 1

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidenta patrimoniului.

Inițiator
Primar

GHEORGHE SUCACIU

Avizat

Pentru Secretar General



Nr. înregistrare: 40849/22.06.2023

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

privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Făgăraș

Având în vedere faptul că, imobilul teren în suprafață de 151 mp, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr. F.N, identificat în CF 108208 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, și nici pentru respectiv pentru Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică Făgăraș care are în administrare acest imobil, așa cum reiese din adresa nr. 632/2023

Luând în considerare solicitarea nr. 30917/28.03.2023, formulată de către proprietarul imobilului teren și construcție situat în Făgăraș, str. D-na Stanca, nr. 61, prin care solicită să luăm în considerare posibilitatea atribuirii suprafeței de 151 mp, identificată în CF nr. 108208 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, teren ce se află în administrarea SPAET Făgăraș, în vederea extinderii activității

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara.

Prin Raportul de Evaluare nr. 1236/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului-teren, în suprafața de 151 mp, situat în Făgăraș, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Făgăraș, domeniu privat, la 14.990 lei,

Pretul de pornire la licitație pentru imobilul este cel stabilit în raportul de evaluare, la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă pentru imobilul- teren, în suprafața de 151 mp, situată în Făgăraș, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Făgăraș - domeniu privat

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	22.06.2023	
2.	Șef Birou patrimoniu	Elena Tanase		

Nr. înregistrare: 40849/1/22.06.2023

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
privind vanzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Fagaras, situat în Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Fagaras

Având în vedere faptul că, imobilul teren în suprafață de 151 mp, situat în Făgăraș, str. Doamna Stanca, nr. F.N, identificat în CF 108208 Fagaras, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, și nici pentru respectiv pentru Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică Făgăraș care are în administrare acest imobil, așa cum reiese din adresa nr. 632/2023

Luând în considerare solicitarea nr. 30917/28.03.2023, formulată de către proprietarul imobilului teren și construcție situat în Făgăraș, str. D-na Stanca, nr. 61, prin care solicită să luăm în considerare posibilitatea atribuirii suprafeței de 151 mp, identificată în CF nr. 108208 Făgăraș, proprietatea Municipiului Făgăraș, teren ce se află în administrarea SPAET Făgăraș, în vederea extinderii activității

Prin Raportul de Evaluare nr. 1236/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului-teren, în suprafața de 151 mp, situat în Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Fagaras, domeniu privat, la 14.990 lei,

Pretul de pornire la licitație pentru imobilul este cel stabilit în raportul de evaluare, la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Propunem spre-dezbatere și aprobare vanzarea prin licitație publică-deschisă pentru imobilul- teren, în suprafața de 151 mp, situată în Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat în CF 108208 Fagaras - domeniu privat

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



CAIET DE SARCINI

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului – teren, în suprafață de 151 mp, care apartine domeniului privat al municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., identificat in CF 108208 Fagaras

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Inchirierea prin licitație publică deschisă, a imobilului- teren, proprietate privata a Municipiului Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., in suprafata de **151 mp**.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitatie publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **14.990 lei** la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul prioritatea privata a Municipiului Fagaras, str.Doamna Stanca, nr.F.N., in suprafata de **151 mp**, in scris in CF 108208 Făgăraș

I.5. TERMEN

Licitatia va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participantii la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **1.500 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea imobilului- teren situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr.F.N., sau la caseria Municipiului Fagaras.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat celui care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil teren care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedință

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel.0040368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de inchiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

Licitația pentru imobilul- teren, în suprafața de **151 mp**, înscris în CF nr.108208 Fagaras, care aparține domeniului privat al municipiului Fagaras, situat în Fagaras, str. Doamna Stanca, nr.F.N.

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Fagaras

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de **1.500 lei**.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de inchiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **200 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea licitației) _____, în valoare de _____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la (banca) _____.

Data

Semnătura

Ev. P. Mihoniu
18.04.2023

**SERVICIUL PUBLIC DE ALIMENTARE CU ENERGIE TERMICĂ ÎN SISTEM
CENTRALIZAT ÎN MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

str. Teiului, nr. 22A, Făgăraș, cod poștal 505200, tel. 0268210031, CIF 41910739

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 32 468

Ziua 12 Luna 04 Anul 2023

Nr. înreg: 632/11.04.2023

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subscrisul Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică în Sistem Centralizat în Municipiul Făgăraș (S.P.A.E.T.), cu sediul în Făgăraș, strada Teiului, nr. 22A, CIF 41910739, județul Brașov, reprezentat legal prin director ing. Țețiu Nicolae-Ciprian, cu referire la adresa înregistrată în evidența instituției dvs. sub nr. 30917/10.04.2023, vă aducem la cunoștință următoarele:

Terenul care se află în proprietatea publică a municipiului Făgăraș și care este administrat de Serviciul Public de Alimentare cu Energie Termică din Municipiul Făgăraș (SPAET), înscris în CF sub nr. 107435 Făgăraș, nu este indispensabil activității de producere, furnizare și distribuție a energiei termice produse în sistem centralizat.

Pe considerentul exprimat mai sus, acestui teren i se poate acorda altă destinație, conform solicitării înregistrate la instituția dvs. cu nr. de înregistrare 30917/28.03.2023, însă obligatoriu ținând cont de următorul aspect: pe sub teren trec magistrale ale Serviciului de termoficare, fără de care activitatea Serviciului nu se poate desfășura. Indiferent de utilizarea care i se dă imobilului în cauză, vă solicităm să aveți în vedere ca instituția noastră să poată avea acces în zonă, pentru intervenții.

Director

Ing. Țețiu Nicolae – Ciprian



Consilier juridic

Cristina Cornilă

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1236

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 151 mp, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108208 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat in Municipiul Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov.

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 22.06.2023

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2023



Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **151 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108208 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat in Municipiul Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.06.2023**

Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

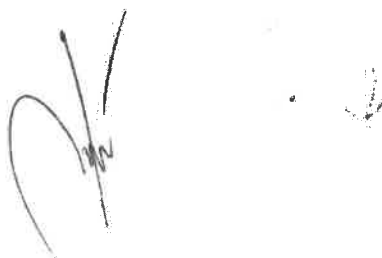
	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 151 mp	99,25 lei/mp	14.990

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9627 lei

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

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

Dobriila Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2023



<i>Sinteza evaluarii</i>	1
Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea	2
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Riscul evaluarii	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona si localizare.....	9
3.2. Descrierea terenului.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	11
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	12
3.3.2. Cererea solvabila	12
3.3.3. Oferta competitive	12
3.3.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
4.1. Cea mai buna utilizare	14
4.2. EVALUAREA TERENULUI.....	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea.....	20
A N E X E	21

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 151 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108208 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 108208, amplasat în Municipiul Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov.

2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9627 lei

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

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

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

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.06.2023**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara au fost inspectate personal pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acesteia.

Constatările generale in urma inspectiei sunt urmatoarele:

- Zona de amplasare este zona mixta: rezidentiala /comerciala/servicii;
- Nu are cale de acces; Accesul la proprietate se poate face doar de pe alta proprietate;
- Topografia terenului este plana;
- Forma terenului este trapez;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentatie cadastrala;
- Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

Alte documentatii formate din:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Prețuri practicate pe piata liberă a terenurilor;
- Plan Urbanistic General al Mun. Fagaras;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

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

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

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

2.12. Riscul evaluării

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

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

2.13. Restricții de utilizare

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

2.14. Declarația conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona și localizare

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

3.2. Descrierea terenului

	DENUMIRE IMOBIL	▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL	▪ Loc Fagaras, str. D-na Stanca, F.N., jud. Brasov
2.	Descrierea imobilului	▪ Suprafata: 151 mp, ▪ Forma: dreptunghiular ▪ Front stradal: -nu are acces direct la strada ▪ Acces: - ▪ Topografie – plana;

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stare: neconstruit ▪ Categoria de folosinta: curti constructii ▪ Utilizare: servicii/comercial ▪ Vecini: terenuri cu constructii;
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFATA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extras de Carte Funciara nr. 108208 Fagaras ▪ A. Partea I. Descrierea imobilului TERENINTRAVILAN Adresa: Loc. Fagaras, jud. Brasov Categorie de folosinta: curti-constructii A1, Nr. Cadastral: 108208, Suprafata 151 mp. ▪ B. Partea II. Proprietari si acte ▪ 37907/13.06.2023 ▪ Act Administrativ nr. 112- Hotarare, din 31.03.2022 emis de Consiliul Local fagaras si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 7330/2, din 12.05.2022 emis de UAT Fagaras; Act Administrativ nr. 43684 din 12.07.2022 emis de Municipiul Fagaras. ▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilul este evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport
6.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE	

AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> • Terenul este amplasat in zona semicentrala a loc. Fagaras , str. D-na Stanca • Zona de amplasare este o zona rezidentiala , formata din case cu regim de inaltime parter si P+1 E si blocuri cu regim de inaltime P+4E •
ALTE OBSERVATII	Identificarea terenului s-a facut prin aplicatia geoportal de pe site-ul ANCPI.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidentiala ▪ Unitati comerciale in apropiere: da ▪ Unitati de invatamant: da ▪ Unitati medicale: da ▪
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea energie electrică: in apropiere ▪ Rețea de apă: in apropiere ▪ Rețea de termoficare: nu ▪ Rețea de gaze: in apropiere ▪ Rețea de canalizare: da ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: da
GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poluare scazuta
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Placut
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zona de referinta: urban, rezidential, poluare redusa

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.3.1. Definirea pieței specifice

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

3.3.2. Cererea solvabila

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

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

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

3.3.3. Oferta competitive

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

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

Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0722388414	Convorbire mesaj	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	151	1400	200	773
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		20	74	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		16	59	21
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. D-na Stanca	Fagaras, cartier Meltea	Central	Fagaras, cartier Galati
Acces	Fara cale de acces	neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	-	24	20	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma regulata	Forma regulata

3.3.4. Echilibrul pietei

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

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

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- Utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- Maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta; dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- Utilizare rezidentiala – inadecvata
- **Utilizare comercială /servicii – adecvata**
- Utilizare office - inadecvata
- Utilizare industrial - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **Utilizare rezidentiala – da**
- Utilizare comercială – da

- Utilizare office – nu
- Utilizare industrial- Nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective. 4.2.EVALUAREA TERENULUI

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este comercială/servicii.

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 151 mp;
- topografie – plană;
- forma : dreptunghiular;
- împrejmuit: nu
- deschidere: -nu are cale de acces
- Adresa: Loc. Fagaras, str.D-na Stanca, F.N., jud. Brasov

Utilizare : comercila/servicii

Data evaluarii: 22.06.2023

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piața

Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piața.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	3.020	28.000	14.800	36.400
Suprafata - mp	151,00	1.400,00	200,00	1.400,00
Deschidere	0,00	24,00	20,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	20	20,00	74,00	26,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16	59	21
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral

Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	59	21
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	59	21
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	59	21
Conditii de plata	current		current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	59	21
Localizare	SEMICENTRAL	CARTIER MELTEA	CENTRAL	CARTIER GALATI
Corectie (%)		10%	-35%	10%
Corectie		2	-21	2
Pret corectat		18	38	23
Acces	FARA CALE DE ACCES	NEASFALTAT	ASFALTAT	asfaltat
Corectie (%)		-15%	-30%	-30%
Corectie		-3	-12	-7
Pret corectat		15	27	16
Suprafata	151	1.400	200	1.400
Corectie (%)		45%	0%	45%
Corectie		7	0	10
Pret corectat		22	27	26
Deschidere/ adancime	0	24	20	24
Deschidere/ adancime	-	0,41	2,00	0,41
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-5	-7	-7
Pret corectat		16	20	20
Utilitati	da	da	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	20	20

Cea mai buna utilizare	Comercial/servicii	rezidential	comercial	Rezidential
Corectie (%)		10%		10%
Corectie		2	0	2
Pret corectat		18	20	22
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		17,9	20,2	21,7
Alte ajustari- forma	neregulata	regulata	regulata	regulata
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		18	20	22
Corectie totala neta		2	-39	1
Corectie totala neta (%)		12%	-66%	4%
Corectie totala bruta		18	39	28
Corectie totala bruta (%)		113%	66%	134%
Numar corectii negative		2	3	2
Numar corectii pozitive		3	0	3
Numar elemente similare		7	9	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				20,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				3.020 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale			3.020 Euro

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

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

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

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

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

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

Localizare : toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel comparabilele 1 si 3 sunt inferioare ca si localizare fiind ajustate cu +10% iar comparabila 2 are localizare superioara (Central) preturile fiind mai mari cu aprox 35% , astfel comarabila 1 a fost ajustata cu - 35% , iar comparabila 3 are localizare inferioara (Fagaras- cartier Galati) unde preturile sunt cu aprox 10 % mai mici , astfel comparabila 3 a fost ajustata cu +10%.

Acces: s-au ajustat toate comparabilele , proprietatea evaluate neavand cale de acces.

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

Deschidere: s-au ajustat toate comparabilele, fiind superioare fata de proprietatea evaluate care nu are deschidere la un drum public.

Utilitati: nu au fost necesare ajustari;

Cea mai buna utilizare au fost ajustate comarabilele 1 si 3 acestea avand utilizare rezidentiala, iar proprietatea evaluate are utilizare atat rezidentiala cat si comerciala.

Status urban: Nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 18 si 22 Euro/mp.

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

20 E/mp, respectiv 99,25 Lei

Valoare teren 151 mp: **151 x 20 = 3.020 Euro , respectiv 14.990 lei**

Curs valutar: 1 Euro = 4.9627 lei



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 151 mp	99,25 lei/mp	14.990

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9627 lei

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

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

Dobriila Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2023



ANEXE

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

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA - TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

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

Tatiana

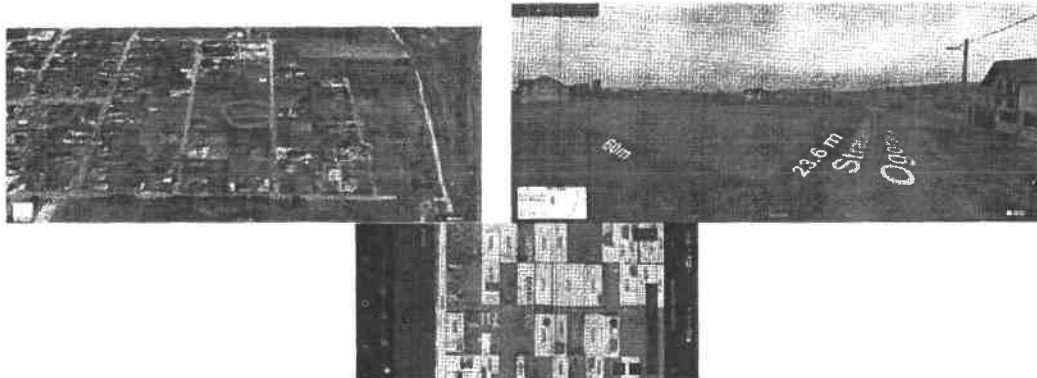
Pe OLX din iulie 2017

Activ azi la 09:59

004 072 2388414

Convorbire Telefonica 05.06.2023

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



Postat 11 noiembrie 2022

Teren intravilan 1400m2 - Fagaras

28 000 €

Prețul e negociabil
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 400 m²

DESCRIERE

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

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

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

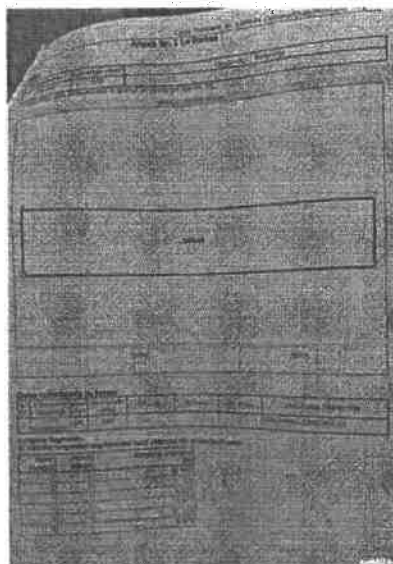
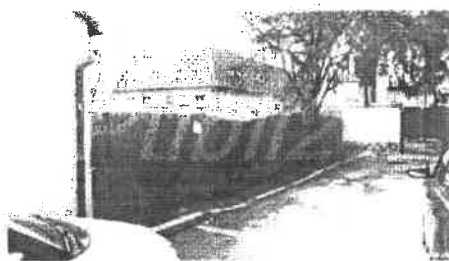
Pret 28000 euro (20 euro/mp)
ID: 246233240Vizualizări: 206

COMPARABILA 2

- [https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/15i7i6qdh2827q6e1de8q657f8f5748d.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/15i7i6qdh2827q6e1de8q657f8f5748d.html)

Teren de vanzare

14 900 EUR negociabil



Descriere

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

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

Publi24_1620849208

Vezi detalii pe www.romimo.ro

COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-fagaras-brasov/6ed808e81f2h7667d8970q4879eh4h23.html>

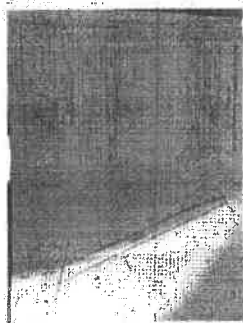
0763621033

Teren de vanzare Fagaras, Brasov

20 000 EUR negociabil

[Brasov, Fagaras](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 06.06.2023 20:40:062



Descriere

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

25Eur/MP Publi24_1660893592

Vezi detalii pe www.romimo.ro



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 108208/Fagaras

Nr. carte	37907
Zona	13
Luna	06
Anul	2023

Cod unic
100141700419

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str. Doamna Stanca, Nr. F.N., Jud. Brasov

Nr. Nr. cadastral Nr. Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1 108208	151

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrisul privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
37907 / 13/06/2023 Act Administrativ nr. 112 - Hotărâre, din 31/03/2022 emis de Consiliul local Fagaras și documentație cadastrală înscrisă de persoană fizică, autorizată, avizată de serviciul cadastru, Act Administrativ nr. 7330/2, din 12/05/2022 emis de UAT FAGARAS, Act Administrativ nr. 43684, din 12/07/2022 emis de UAT FAGARAS Inabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuala A1	A1
B2 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS , CIF:4384419, DOMENIUL PUBLIC OBSERVATI: pozitie transcrisa din CP 107435/85data; inscrie prin incheierea nr. 20470 din 24/08/2022.	
C. Partea III. SARCINI Inscrisul privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NIL SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108208	151	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL
108208



Date referitoare la teren

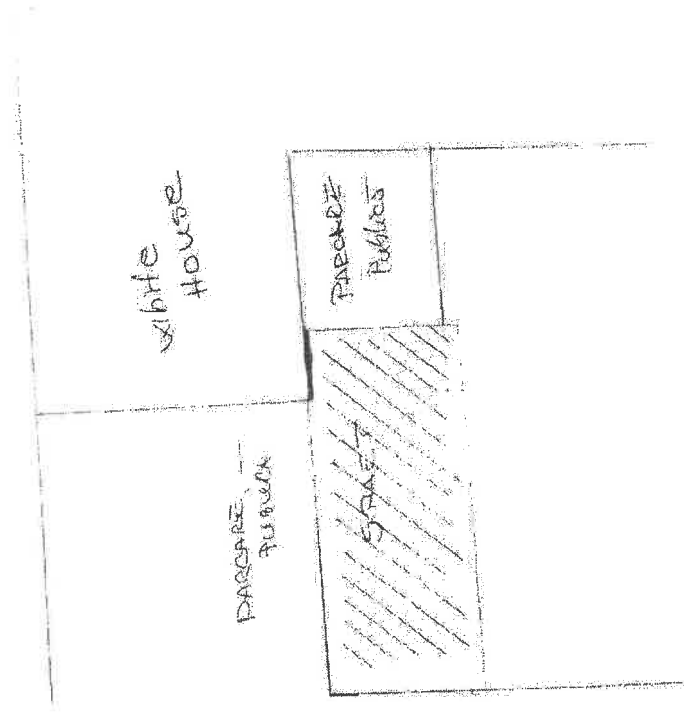
Nr. Crt.	Categorie: intravilan / construcții	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	DA	151				

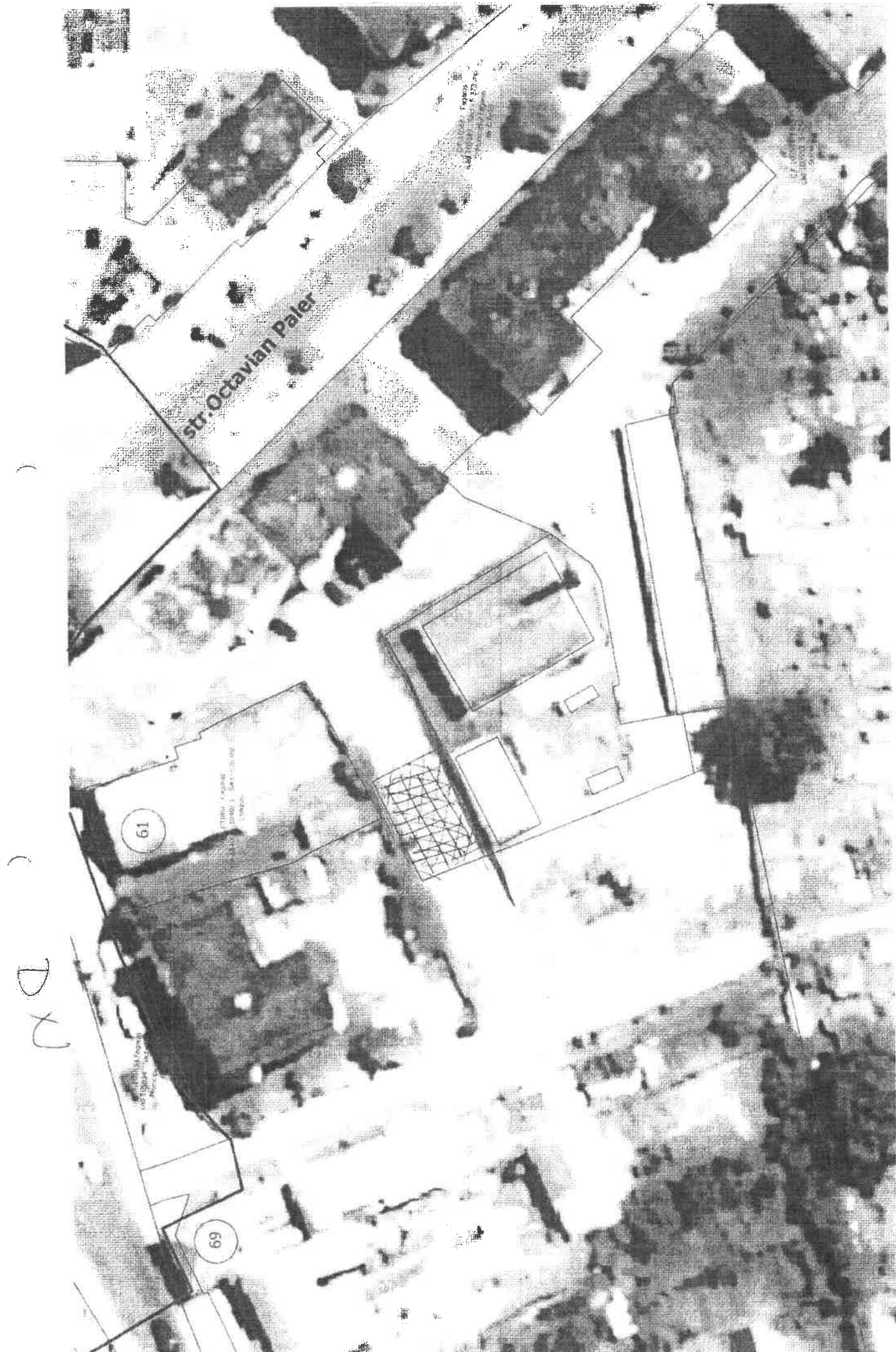
Lungime Segmente
3) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment P (m)
1	2	10.382
2	3	15.19
3	4	10.232
4	1	14.227

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

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





str. Octavian Paler

19

69

DX

Pavilion
Service

Pavilion

Service

