

PROIECT

**HOTĂRÂREA nr.....**

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

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 53237/09.10.2023 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53237/1/09.10.2023 prin care se propune vanzarea prin licitatie publica deschisa a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situate în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 1292/2023 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. 1292/2023 întocmit de către Expert Autorizat ANEVAR Dobrila Liliana, anexa nr.1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului - teren, înregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat, întocmit în vederea vânzării de către Municipiul Fagaras.

**Art. 2.** Se aproba vanzarea, prin licitatie publica, a imobilului - teren, înregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, domeniu privat.

**Art. 3.** Pretul de pornire la licitatie pentru imobilul prevăzut la art.1, este de 94,30 lei/mp, conform Raportul de evaluare nr. 1292/2023, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

**Art. 4.** Se aproba caietul de sarcini – anexa nr. 2 privind vanzarea imobilelor descrise 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**

**Secretar General  
LAVINIA MARIAN**



Nr. înregistrare: 53237/09.10.2023

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108350 Fagaras

Având în vedere faptul că, imobilul teren intravilan Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este de interes pentru instituția noastră ca zonă și poziție a acestuia, acesta fiind situat într-o zonă defavorizată din Municipiul Făgăraș, ce necesită în permanență o serie de acțiuni de curățare, igienizare și întreținere.

Luând în considerare solicitarea unei societăți comerciale de a investi în această locație o sumă importantă de bani, în vederea amenajării acesteia, respectiv amenajarea de parcuri, zone verzi precum și edificarea unei noi hale industriale, necesare pentru extinderea activității societății pe care o reprezintă, fapt ce determină inclusiv crearea de noi locuri de muncă la nivelul Municipiului Făgăraș.

Ținând seama de faptul că imobilul se află în unitatea teritorială de referință UTR M1-U8 zonă cu funcțiuni de interes general și public, diverse activități comerciale, servicii și de mică producție, M1-U8 cuprind zonele aflate la nord de combinatul chimic, zone predominant rezidențiale și de instituții publice, aflate sub incidența restricțiilor induse de vecinătatea combinatului chimic.

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 pretul stabilit prin raport de evaluare, ulterior fiind înscris dreptul de proprietate în cartea funciara.

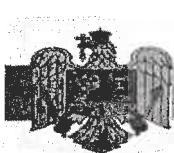
Prin Raportul de Evaluare nr. 1292/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului - teren, înscris în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, domeniu privat, la 94,30 lei/mp.

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 vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel înscris în C.F. 108350 Fagaras

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	09.10.2023	
2.	Șef Birou patrimoniu	Elena Tanase		



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: 53237/1/09.10.2023

**REFERAT DE APROBARE  
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

privind vanzarea prin licitatie publica deschisa, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras

Avand in vedere faptul ca, imobilul teren intravilan Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, nu este de interes pentru instituția noastră ca zonă și poziție a acestuia, acesta fiind situat într-o zonă defavorizată din Municipiul Făgăraș, ce necesită în permanență o serie de acțiuni de curățare, igienizare și întreținere.

Luand in considerare solicitarea unei societăți comerciale de a investi în această locație o sumă importantă de bani, în vederea amenajării acesteia, respectiv amenajarea de parcări, zone verzi precum și edificarea unei noi hale industriale, necesare pentru extinderea activității societății pe care o reprezintă, fapt ce determină inclusiv crearea de noi locuri de muncă la nivelul Municipiului Făgăraș.

Prin Raportul de Evaluare nr. 1292/2023, a fost stabilită valoarea de piață a imobilului - teren, inregistrat în C.F. 108350 Fagaras în suprafață de 2538 mp, domeniu privat, la 94,30 lei/mp.

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

Propunem spre dezbateri și aprobare vanzarea prin licitație publica deschisa, a a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Ciocanului, Cartier Combinat, identic cu cel inregistrat în C.F. 108350 Fagaras.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

## **CAIET DE SARCINI**

vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cel înscris în CF 108350 Făgăraș

### **I.1. OBIECTUL LICITAȚIE**

Vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, teren înscris în CF 108350 în suprafață de 2.538 mp

### **I.2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație 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 94,30 lei/mp, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10 % din prețul de vânzare stabilit prin raportul de evaluare nr 1292/2023.

### **I.4. DESCRIEREA IMOBILELOR**

Imobilul – teren situat în intravilanul Municipiului Fagaras, str Ciocanului, Cartier Combinat, este evidențiat în CF nr. 108350 Făgăraș și are o suprafață de 2.538 mp.

### **I.5. TERME**

Licitația 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 vânzare cumparare se va încheia în forma autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

### **I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Cumparatorul va achita în termen de 10 zile calendaristice la caseria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

### **I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI**

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

### **I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR**

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **23.933 lei**.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancară 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 vânzarea imobilului situat în Fagaras, str Ciocanului Cartier Combinat, 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 capacitate 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 aceluia 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 adjudecatarului licitației.

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

Nesemnarea de către adjudecatarul 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 intravilana care aparține domeniului privat al municipiului este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr....



Licitația 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, 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 capacitate

### **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 închiriere 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 Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș
- 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 capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul teren, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Ciocanului Cartier Combinat, identic cu cele înscrise în CF 108350 Făgăraș

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

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

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

## **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 **23.933 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 vânzare- cumpărare, 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 **300 lei**

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

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

\_\_\_\_\_

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

---

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1292/2023

### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de 2538 mp, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108350, aflat in proprietatea Municipiului Fagaras- Domeniu Privat, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, jud. Brasov.




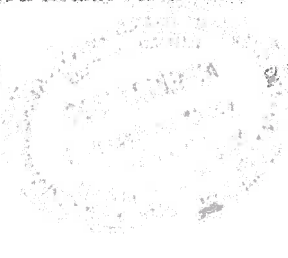
### BENEFICIAR:

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

#### TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, **TEREN INTRAVILAN**, cu **suprafata de 2538 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108350, amplasat in localitatea Fagaras, str. Ciocanului, 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 : **09.10.2023**

### REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

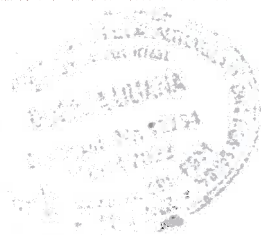
In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** si **valoarea minima a redeventei anuale** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 2.538 mp</b>	<b>94,30 lei/mp</b>	<b>239.350 Lei</b>

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. SCOPUL EVALUARII.....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE.....	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale:.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare.....	9
3.2. Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare.....	10
3.3.1. Delimitarea pietei specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabila.....	11
3.3.3. Oferta competitive.....	11
3.2.4. Echilibrul pietei.....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>12</b>
4.1. Cea mai buna utilizare.....	12
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului.....	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	19
<b>ANEXE</b> .....	<b>20</b>



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

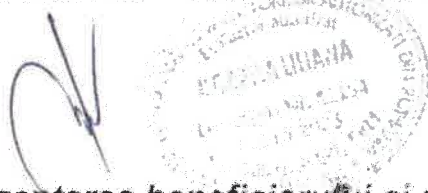
Nr. Legitimatie: 12154

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

### *Certificarea evaluatorului*

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. *Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati*

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0238/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.



### **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 2538 mp**, categoria de folosință curți-construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108350 Fagaras, identificat cu nr cadastral 108350, amplasat în localitatea Fagaras, str. Ciocanului, 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 4.9631 lei

### **2.5. SCOPUL EVALUARII**

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

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

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii, așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

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

## **2.7. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **09.10.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

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

Proprietatatea imobiliara evaluate au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acestora.

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

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

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

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

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

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama 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 că 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 prezenta 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotei or părți 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.

Ca zona din care face proprietatea este zona mixtă: industrială/comercială/rezidențială.

#### Ipoteze speciale-

Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zona industrială/comercială, astfel au fost alese comarabilele având cea mai bună utilizare industrială sau comercială.

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

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesioniști calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raportul de evaluare.

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

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

### **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)



- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobilare (IVS 400)

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona si amplasare

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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică, zona industrială. Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului.

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

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"><li>1. TEREN INTRAVILAN 2.538 mp</li></ul>
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică a localității, în zona industrială.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. Ciocanului.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Suprafața: 572 mp</li><li>Forma: aproximativ dreptunghiulară,</li><li>Acces: Accesul se face din str. Ciocanului din partea sudică.</li><li>topografie -- plană</li><li>utilitati: în apropiere</li><li>categoria de folosinta: curți construcții</li><li>vecinatati:<ul style="list-style-type: none"><li>la est- terenuri libere-</li><li>la nord- cladire cu teren- proprietate privata</li><li>la vest- teren liber</li><li>la sud- teren liber și calea de acces- str. Ciocanului</li></ul></li></ul>

3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Carte Funciară nr. 108350 Fagaras</li><li>▪</li></ul> <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• TEREN INTRAVILAN</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Număr cadastral: 108350</li><li>▪ Suprafata: 2.538 mp</li><li>▪ Categoria de folosinta: : curti constructii</li></ul> <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• MUNICIPIUL FAGARAS-- DOMENIU PRIVAT</li><li>▪ SARCINI: NU SUNT</li></ul> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
----	---	--

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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



### 3.3.1. Delimitarea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" din zona periferica industrială a Mun. Fagaras și împrejurimi.

### 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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

### 3.3.3. Oferta competitive

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

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

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

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0735988129	Convorbire Telefonica 0369630674	Convorbire Telefonica 0372.868.724
Suprafata (mp)	2538	3.700	700	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		74.000	21.000	108.000
Pret vanzare (E/mp)		20	30	14
Pret de vanzare dupa negociere (E)		16	24	13
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	Curenté
Localizare	Str Ciocanului	Str. Ciocanului	Cartier Miorita	Str. Oxigenului
Acces	Din str. Ciocanului	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata	2538	3700	700	26.262
Deschidere	-	15	15	100
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial	Industrial	Industrial-rezidential	Industrial

### 3.2.4. Echilibrul pietei

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

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 4.2.Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețurile de vânzare ale 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 localități.
- **Metodele de capitalizare** - a veniturilor 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/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de localitate.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în

parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

Etapele parcurse:

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

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

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

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

### **4.3. Evaluarea terenului**

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

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

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

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

- Teren: intravilan
- S teren = 2.538 mp
- topografie – plană;
- forma : dreptunghiulară;
- stare, neconstruit
- acces: str. Ciocanului
- Adresa: Făgăraș, str. Ciocanului
- Data evaluării: 09.10.2023
- Scopul evaluării: vânzare ;
- Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață

#### **4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației**

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafața, utilități, front stradal, acces. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.



**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN**

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		48.222	140.000	75.000	367.668
Suprafata - mp		2.538,00	3.700,00	700,00	26.262,00
Deschidere		30,00	15,00	15,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		19	20,00	30,00	14,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			16	24	13

Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Conditii de plata		current	current	current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	24	13
Pret corectat					
Localizare		str. Ciocanului	zona industriala sudica	Cartier Miorița	str. Combinatului
Corectie (%)			0	-10%	0
Corectie			16	22	13
Pret corectat					
Acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	22	13
Pret corectat					
Suprafata		2.538	3700	700	26.262
Corectie (%)			20%	0%	45%
Corectie			3	0	6



		19	22	18
<b>Pret corectat</b>				
<b>Deschidere/ adancime</b>	30	200	15	100
<b>Deschidere/ adancime</b>	0,09	0,03	0,09	0,38
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		19	22	18
<b>Utilitati in apropiere</b>		da	da	da
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		19	22	18
<b>Cea mai buna utilizare industrial</b>		industrial	comercial rezidential	industrial
<b>Corectie (%)</b>			-10%	
<b>Corectie</b>		0	-2	0
<b>Pret corectat</b>		19	19	18
<b>Status urban intravilan</b>		intravilan	intravilan	intravilan
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		19,2	19,4	18,3
<b>Alte ajustari</b>				
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0,0	0,0	0,0
<b>Pret corectat</b>		19	19	18
<b>Corectie totala neta</b>		3	-5	6
<b>Corectie totala neta (%)</b>		20%	-19%	45%
<b>Corectie totala bruta</b>		3	5	6
<b>Corectie totala bruta (%)</b>		20%	19%	45%
<b>Numar corectii negative</b>		0	2	0
<b>Numar corectii pozitive</b>		1	0	1
<b>Numar elemente similare</b>		11	10	11
<b>Valoare de piata unitara estimata a proprietatii</b>		19,00 Euro		
<b>Valoare de piata estimata a proprietatii</b>		48.222 Euro		
<b>Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita</b>	1 decimale	48.222 Euro		

Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare** : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 -20 % . 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.

**Localizarea** : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului , astfel imobilul din cartierul Miorita a fost ajustat negativ cu 10%, fiind considerata localizare superioara.

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

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

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

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

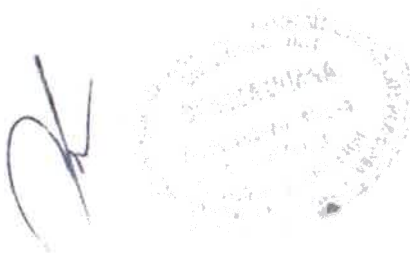
**Cea mai buna utilizare** : s-a ajustat comparabila nr. 2 care poate avea atat utilizare comerciala/industriala cat si rezidentiala.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 18-19 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: **19 E/mp**

## Valoarea terenului:

**2.538 x 19 = 48.222 Euro, respectiv 239.350 lei**

A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular official stamp. The stamp contains text in Romanian, including the name 'DOBRILA LIJANA' and the title 'EXPERT EVALUATOR'. The stamp is partially faded and has a circular border.

#### 4.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare analizate este de:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimată în Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimată în Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 2.538 mp</b>	<b>94,30 lei/mp</b>	<b>239.350</b>

**Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9631 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport; și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA

**DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ANULAT' at the top, 'DOBRILA LILIANA' in the center, 'CNP: 92154' below it, and 'MEMBRU TITULAR ANEVAR' at the bottom. The stamp also features a small logo of a scale of justice.

## ANEXE

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



## ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN FAGARAS

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare-X5EK130L4?lista=309128169&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3987713476>

**Roberto Racotea**

Broker Imobiliar

TABOO IMOBILIARE **PRO**

**0735 988 129**

0760 257 449

### Teren intravilan 3700 mp zona periferica Sud de vanzare in Fagaras

Făgăraș, zona Nord - [Vezi hartă](#)

**74.000**  
€

Rate de la 1.850 Ron/lună Simulează credit





[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Cauti un teren de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o cabana sau o cladire pentru un nou business?

TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona periferica sud.

Suprafata totala a terenului este de 3700 mp, cu front stradal de 15 m.

Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona si iesirea din autostrada care este prevazuta in zona. Utilitati in zona, pretabil si pentru investitii imobiliare.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anunțul cu codul / id: P16716

## Specificatii

ID Anunț: X5EK130E4 Actualizat în 29.09.2023

- Suprafață teren: 3700 mp
  - Tip teren: **constructii**
  - Clasificare teren: **intravilan**
  - Front stradal: **15 m**
  - Nr. fronturi: 1
- 
- Lățime drum acces: **5 m**

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/fagaras/teren-constructii-de-vanzare->

[X82M130NE?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirect&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-fagaras&utm\\_term=21000-0-700](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-fagaras&utm_term=21000-0-700)

**0369 630 674** Apelează acum

## Teren intravilan zona Cartierul Miorita

Făgăraș - [Vezi hartă](#)

**21.000**

€

[Rate de la 577 Ron/lună](#) Simulează credit





[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Smart Imobiliare va propune spre vanzare un teren intravilan situat in Cartierul Miorita din Fagaras.

Terenul este format din mai multe parcele, 700 mp si dispune de toate utilitatile: gaz, energie electrica, apa si canalizare. In jur sunt deja case construite.

Terenul se afla intr-o zona cautata, cu vedere la munti, intr-un cartier in plina dezvoltare.

Pentru mai multe informatii sau vizionari, precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu ID P13591.

## Specificatii

ID Anunt: X82M130NE Actualizat în 19.09.2023

- Suprafata teren: 700 mp
  - Tip teren: constructii
- 
- Clasificare teren: intravilan

## Notițe

Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-in-fagaras-omv-petrom-sa-IDf6mf>

**Mihai Ilie**  
Agentie  
0372 868 724

[Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#)  
[Brasov](#)  
[Fagaras](#)  
Vanzare Teren in Fagaras\_OMV Petrom SA



**Vanzare Teren in Fagaras\_OMV Petrom SA**

Propune un preț

**375 000 €**

Strada Oxigenului, Fagaras, Brasov

14 €/m<sup>2</sup>

Rata estimată: **9.248 RON /luna**

Avans: **278.438 RON (15%)**

Perioada împrumutului: **30 ani**

Folosește calculatorul de credite

## Prezentare generală

Suprafață

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

Tip teren

Cere informații

Locație

**urbana**

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

**Descriere**

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

Suprafata terenului este de 26.262mp.

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

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

OMV Petrom SA

**Vrei să monitorizezi proprietăți similare?**

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

## Particularități

Gard



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

Inscris 50351  
Ziua 05  
Luna 10  
Anul 2023

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108350 Făgăraș



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intracatastral

Adresa: localitatea Făgăraș, județ Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	168350	2538	Teren neocupat.

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

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>50351 / 05/10/2023</b>	
Act Notarial nr. 557 din 06/03/2023 emis de Popa Mariș Cristina;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) <b>MUNICIPIUL FAGARAS, CIF.4384419, DOMEJIU PUBLIC</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023, pozitie transcrisa din CF 107655/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	

#### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>50351 / 05/10/2023</b>	
Adresa: nr. 8917, din 18/04/2003 emis de PRIMĂRIA FAGARAS;	
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA
1) <b>CONSILIUL LOCAL FAGARAS</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023, pozitie transcrisa din CF 107655/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023.	

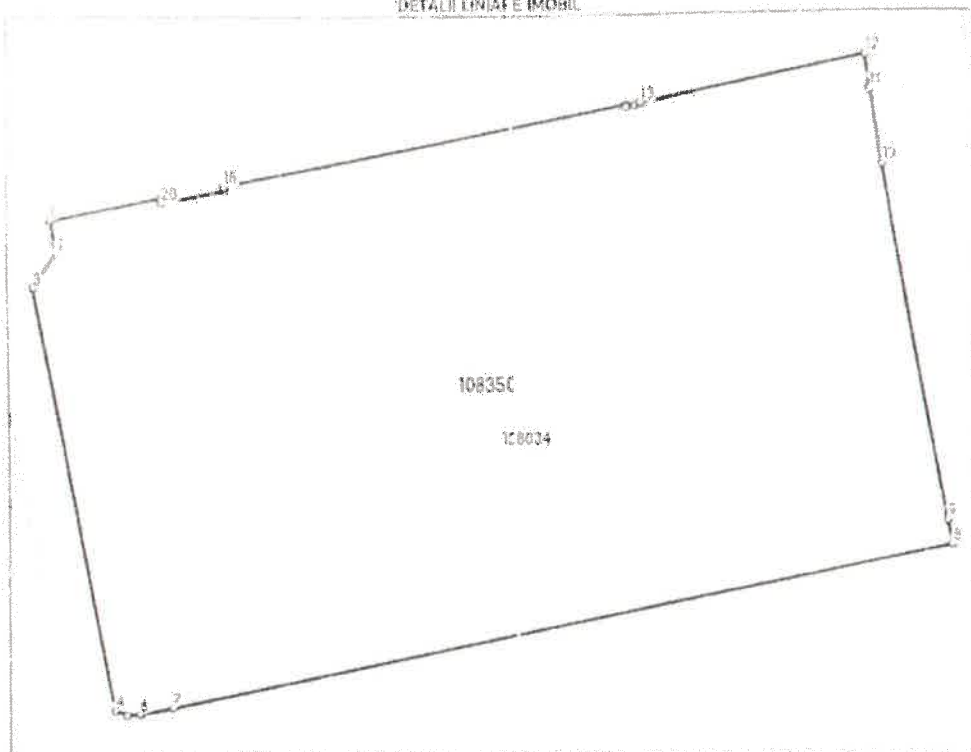
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (imp.)*	Observatii / Referințe
108350	2.538	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoc 70

DETALII LINIA E MOBIL



Date referitoare la teren

In. Cr.	Categorie folosinta	Interviu	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curti constructii	DA	2.538				

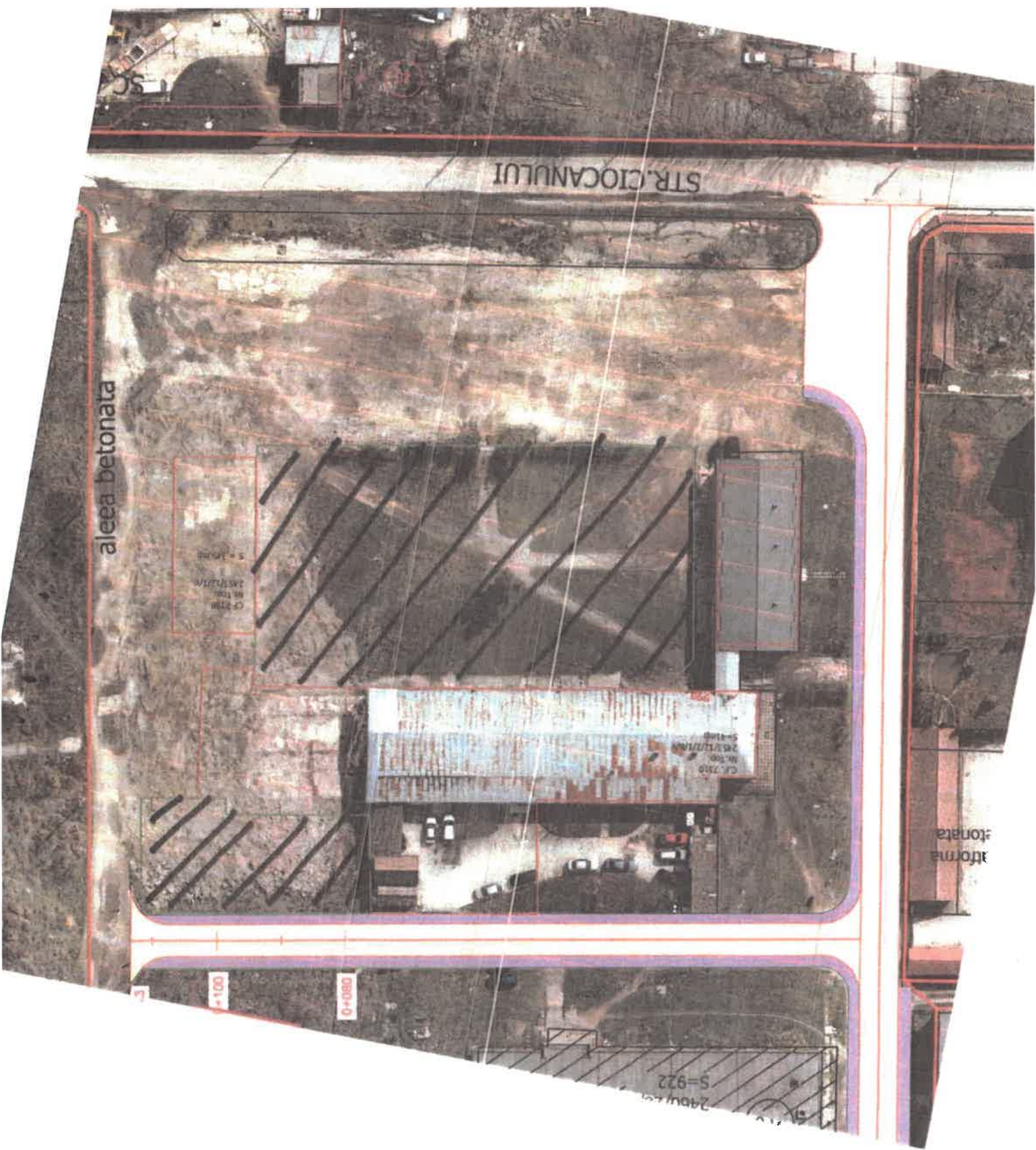
Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment - (m)
1	2	2.61	2	3	3.131
3	4	32.39	4	5	1.976
5	6	1.046	6	7	2.081
7	8	63.28	8	9	1.865
9	10	27.169	10	11	5.592
11	12	2.61	12	13	17.944







STR. CIOCANULUI

alcea betonata

C.A. 7310  
M. 100  
S=922

C.A. 7310  
M. 100  
S=922

100

100

0+000

S=922

alcea betonata









