



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 57507/1/09.11.2023, și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 57507/09.11.2023, prin care se propune aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casa, proprietate persoane fizice, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1289/2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere cererea nr 39107/09.06.2023

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 107284 Făgăraș **nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate** în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Având în vedere prevederile:

- art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4,
- și ale art. 888 Cod civil;
- art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1289/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului teren intravilan în suprafață de 325 mp, înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

Art.2: Se aprobă vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situata in Fagaras str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice

Art.3.: Prețul de vânzare va fi de 21.400 lei, potrivit anexei 2.

Art.4.: Contravaloarea imobilului teren va putea fi achitata integral sau in rate, pana la 3 ani, cu plata unui avans de 20% din pretul vanzarii.

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

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL,
JR LAVINIA MARIAN



Nr: 57507/09.11.2023

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

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situata în Fagaras str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice

Avand in vedere cererea proprietarilor tabulari ai constructiei din str Trandafirilor nr 52 (Ionescu Valentin și Boșcu Alina), înregistrata la Municipiul Fagaras sub nr 39107/09.06.2023 pentru cumpărarea imobilului, teren intravilan, proprietatea Municipiului Fagaras – domeniu privat, situat în Fagaras str Trandafirilor, inscris in CF 107284 Fagaras, in suprafata de 325 mp, teren aferent constructiei casa, proprietate persoane fizice

Tinand seama de faptul ca, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, in sensul in care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, fiind terenul aferent constructiei proprietate privata a unor persoane fizice,

Tinand seama ca imobilul in cauza se regaseste in inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Fagaras

Luand în considerare ca pentru imobilul teren inscris in CF nr 107289 nu exista cereri de reconstituire a dreptului de proprietate in baza în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Analizand toate cele mai sus expuse si in conformitate cu prevederile art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, și ale art. 888 Cod civil; coroborat cu cele ale art. 354, și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situata in Fagaras str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Birou Cadastru, evidență patrimoniu	Elena Tanase	09.11.2023	
2.	Comp juridic, consilier	Chima Geanina		
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		



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: 57507/1/09.11.2023

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situata în Fagaras str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice

Avand in vedere cererea proprietarilor tabulari ai constructiei din str Trandafirilor nr 52 (Ionescu Valentin și Boșcu Alina), înregistrata la Municipiul Fagaras sub nr 39107/09.06.2023 pentru cumpărarea imobilului, teren intravilan, proprietatea Municipiului Fagaras – domeniu privat, situat in Fagaras str Trandafirilor, inscris in CF 107284 Fagaras, in suprafata de 325 mp, teren aferent constructiei casa, proprietate persoane fizice

Tinand seama de faptul ca, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, in sensul in care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, fiind terenul aferent constructiei proprietate privata a unor persoane fizice,

Tinand seama ca imobilul in cauza se regaseste in inventarul bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Fagaras

Luand in considerare ca pentru imobilul teren inscris in CF nr 107289 nu exista cereri de reconstituire a dreptului de proprietate in baza în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Analizand toate cele mai sus expuse si in conformitate cu prevederile art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, și ale art. 888 Cod civil; coroborat cu cele ale art. 354, și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107284 Făgăraș, în suprafață de 325 mp, aferent construcției- casă, situata în Fagaras str Trandafirilor nr 52, proprietate persoane fizice


PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Anexa 2 la HCL nr/

NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea unitară stabilită prin expertiza	Valoare totală stabilită prin expertiză	Valoare finală totală de vânzare în LEI
1.	Trandafirilor, aferent construcției situate în Fagaras, str Trandafirilor nr 52	CF nr 107284 Fagaras, teren intravilan în suprafața de 325 mp,	64,65 lei	21.000 lei	21.400 lei

Q. Păhina
09.06.2023

L. Bărbotei

Către: 

Primăria Municipiului Făgăraș,

În atenția Biroului de Podesturi

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. <u>39104</u>
Zilua <u>09</u> Luna <u>06</u> Anul <u>2023</u>

Referitor la înmatricularea nr. 52629/23.09.2022
Subsecvență JONESCU VALENTIN, și BOȘCU ALINA
intentionăm să achiziționăm terenul aflat
în proprietate privată a municipiului
Făgăraș, de la adresa: str. Trandafirii nr 52
municip. Făgăraș, jud. Brașov

Persoana de contact: JONESCU VALENTIN

BOȘCU ALINA

Data:

09.06.2023

Se încheie

Transfinitos

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1289

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de **325 mp**, categoria de folosinta-curti constructii, in scris in Cartea Funciara nr. 107284 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107284, amplasat in Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIUULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 20.10.2023

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 325 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 107284 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107284, amplasat in Municipiul Fagaras, 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 : **20.10.2023**

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:

DENUMIRE IMOBIL	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 325 mp	64,65 lei/mp	21.000

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9734 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	5
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	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive	12
3.3.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI	14
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea	19
A N E X E	20

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 perspectiva 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 evaluarii a fost inspectat personal de catre 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 325 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 107284 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107284, amplasat în Municipiul Fagaras, 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 4.9734 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 metode 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 piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **20.10.2023**

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 să influențeze valoarea de piață a acesteia.

Constatarile generale in urma inspectiei sunt urmatoarele:

- Zona de amplasare este zona de locuinte si functiuni complementare;
- 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 documentații formate din:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Prețuri practicate pe piața 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 consultanță 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 fracționare 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 **octombrie 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 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 centrală rezidențială, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare rezidențială.

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 această 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. Restrictii 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. Declararea conformitatii 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, DESCRIEREA IMOBILULUI	<ul style="list-style-type: none">• Adresa: Mun. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov▪ Suprafata: 325 mp,▪ Forma: neregulata,▪ Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor, din partea nord-estica.▪ Deschidere: 2.4 m▪ topografie – plana

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ utilitati: da ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ stare: construit (constructii anexa) ▪ Conform PUG Fagaras, terenul se afla in zona locuintelor individuale. ▪ vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> - la sud- vest- teren liber; - la nord-vest- teren construit ; - la sud – est- teren construit - la nord –est- drum de acces- str. Trandafirilor - In sud vest la distanta mica de teren trece linia de cale ferata.
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciară nr. 107284 Fagaras ▪ <p style="text-align: center;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> • TEREN INTRAVILAN <ul style="list-style-type: none"> ▪ Număr cadastral: 107284 ▪ Suprafata: 325 ▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>20430/23.08.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> • Act administrativ nr. 197, din 26.05.2022 emis de UAT FAGARAS- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30.05.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06.06.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS; • B2: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT <ul style="list-style-type: none"> ▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
	Concluzii privind caracteristicile terenului	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine (destul de mica) si prin vecinatatea de calea ferata ce presupune poluare fonica.

3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.3.1. Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" din mun. Fagaras 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 prèt 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 Telefonica: 0765298069	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	325	1400	4500	773
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		20	20	25
Pret vanzare (E/mp) negociat		16	16	20
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. Trandafirilor	Fagaras, cartier Meltea	Str. Veteranilor	Fagaras, cartier Galati
Acces	str. Trandafirilor	neasfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	2.4	24	30	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma neregulata	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 – adecvata**
- Utilizare comercială – inadecvata
- Utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **Utilizare rezidentiala – da**
- Utilizare comercială – nu
- Utilizare office – nu

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

4.2.EVALUAREA TERENULUI

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) Valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

- b) Venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/propritete;
- 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. Aceasta 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 = 325 mp;
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: da
- deschidere: -
 - Adresa: Loc. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov

Utilizare : rezidentiala

Data evaluării: 20.10.2023

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață

Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		4.225	28.000	90.000	19.325
Suprafata - mp		325,00	1.400,00	4.500,00	773,00
Deschidere		2.4	24,00	30,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		13	20,00	20,00	25,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			16	16	20
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Conditii de plata		current		current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Localizare		STR. TRANDAFIRILOR	CARTIER MELTEA	str Veteranilor	CARTIER GALATI
Corectie (%)			15%	10%	10%
Corectie			2	2	2
Pret corectat			18	18	22
Acces		asfaltat	NEASFALTAT	neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)			20%	20%	
Corectie			4	4	0
Pret corectat			22	21	22
Suprafata		325	1.400	4.500	773

Corectie (%)		5%	30%	5%
Corectie		1	6	1
Pret corectat		23	27	23
Deschidere/ adancime	0	24	20	24
Deschidere/ adancime	-	0,41	0,20	0,41
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-6	-7	-6
Pret corectat		17	21	17
Utilitati	da	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		18	22	18
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	comercial	Rezidential
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		18	22	18
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		18,3	21,6	18,2
Alte ajustari- forma	langa linia de tren			
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-5,5	-6,5	-5,5
Pret corectat		13	15	13
Corectie totala neta		-3	-1	-7
Corectie totala neta (%)		-20%	-5%	-36%
Corectie totala bruta		19	26	15
Corectie totala bruta (%)		121%	161%	76%
Numar corectii negative		2	2	2
Numar corectii pozitive		4	4	3
Numar elemente similare		6	6	7

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii

13.00 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii

4.225 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita

1 decimals

4.225 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. 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 toate comparabilele au localizare inferioara si au fost ajustate pozitiv cu 10% respectiv 15 %

Acces: comparabilele 1 si 2 au acces neasfaltat si au fost ajustate pozitiv cu 20%.

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: nu au fost necesare ajustari..

Utilitati: nu au fost necesare ajustari .

Cea mai buna utilizare: Nu au fost necesare ajustari.

Status urban: Nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : toate comparabilele au fost ajustate deoarece proprietatea evaluata prezinta un dezavantaj avand in vecinatate linia de cale ferata.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 13 si 15 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 3** ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de:

13 E/mp, respectiv 64,65 Lei

Valoare teren 325 mp: **325 x 13 = 4.225 Euro , respectiv 21.000 lei**

Curs valutar: 1 Euro = 4.9734 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 325 mp	64,65 lei/mp	21.000

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2023



ANEXE

1. Studiu de piata- 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

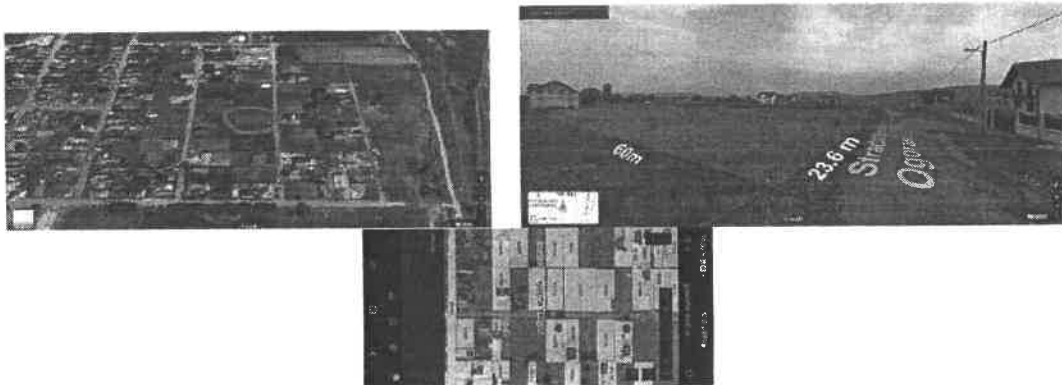
Pe OLX din iulie 2017

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 olx 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/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifq5fq9dd1.html>

Teren intravilan Făgăraș

20 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă



Valabil din 23.10.2023 14:59:12

Descriere

Vând teren intravilan în Municipiul Făgăraș, strada Veteranilor.

Preț negociabil.

Informații doar la telefon . Publi24_1682167753

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0765298069 Arată telefon

COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-fagaras-brasov/6ed808e81f2h7667d8970g4879eh4h23.html>

0763621033

Teren de vanzare Fagaras, Brasov

20 000 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe harta

Valabil din 18.10.2023 20:15



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
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

52

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107284 Făgăraș

Nr. cerere	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118374493



20
Fagaras teren
privat mandati

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Trandafirilor, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	107284	325	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20430 / 23/08/2022 Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 13950 din 09/06/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

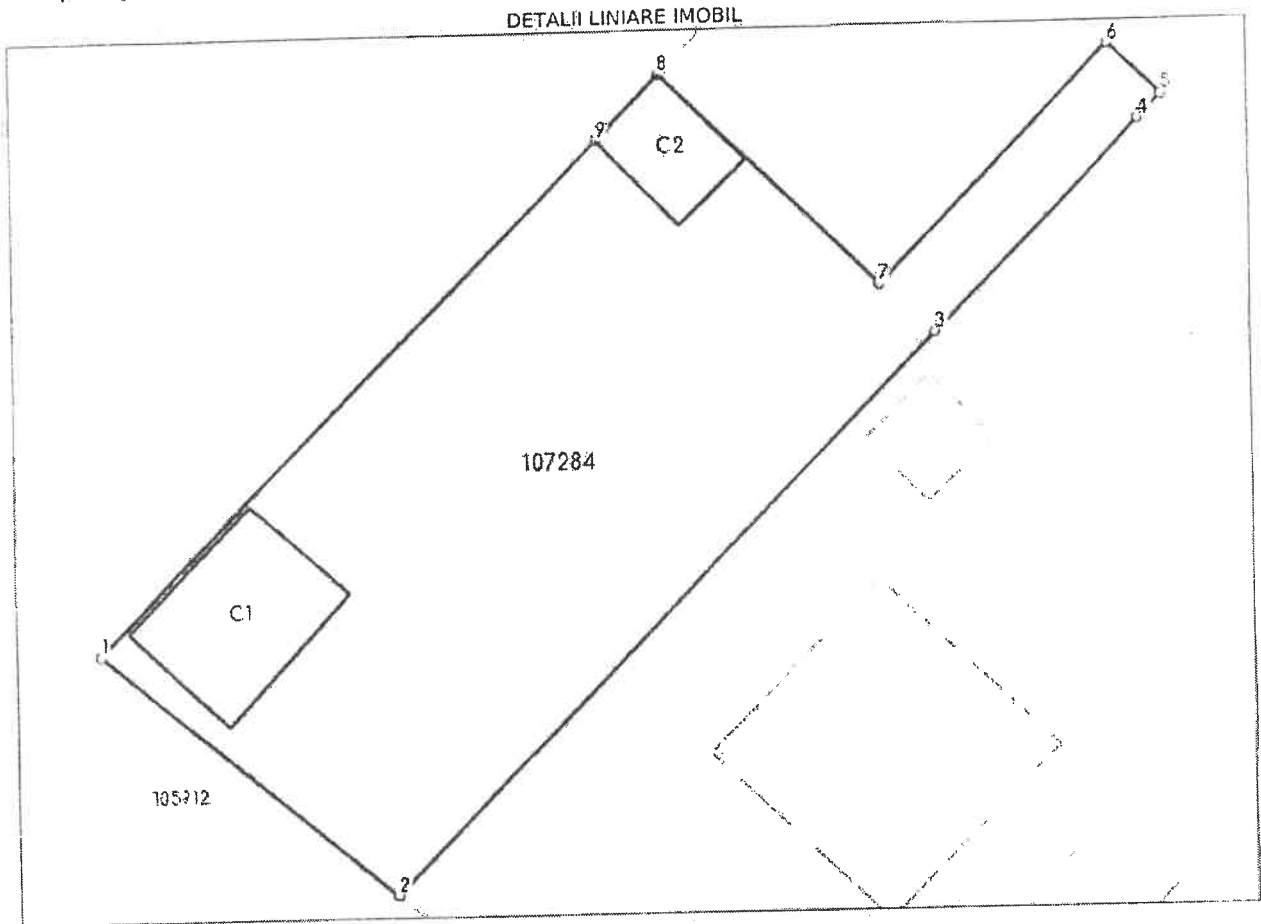
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107284	325	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	325	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107284-C1	construcții anexa	24	Fara acte	S. construita la sol:24 mp; S. construita desfasurata:24 mp; Anexa P neinscrisa in CF.
A1.2	107284-C2	construcții anexa	11	Fara acte	S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Anexa P neinscrisa in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.131
2	3	24.513
3	4	9.294

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
4	5	1.061
5	6	2.354
6	7	10.431
7	8	9.666
8	9	2.834
9	1	22.57

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
26-08-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
ADRIANA COJOCARIU

(parafă și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

