

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,

întrunit în ședință.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 57202/1/07.11.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 57202/07.11.2023, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Avand in vedere:

-HCL nr 242/28.09.2023 privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, teren înscris în CF nr. 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent construcției, situată în Făgăraș str Mihai Eminescu nr.14, coproprietate persoană fizică și juridică

- Raportul de evaluare nr 1273/20.10.2023 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Analizând prevederile: art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. Cod civil; cu cele ale art. 354, art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată

Art. 2: Prețul de vânzare va fi de 52.700 lei, potrivit anexei nr. 2

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, evidență patrimoniu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
LAVINIA MARIAN**



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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată

Având în vedere necesitatea finalizării procedurii de vânzare a terenului intravilan proprietatea Mun Făgăraș, situat în Făgăraș str M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș teren aferent construcției din str Eminescu nr 14 Făgăraș

Ținând seama de HCL nr 242/28.09.2023 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă a imobilului care face obiectul proiectului de hotărare,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1273/20.10.2023 prin care s- a stabilit prețul de piață al imobilului în vederea vânzării directe cu respectarea dreptului de preemțiune

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 52.200 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	07.11.2023	
2.	Sef Birou	Elena Tănase		
3.	Intocmit, Consilier	Bărbătei 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: 57202/1/07.11.2023

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată

Având în vedere necesitatea finalizării procedurii de vânzare a terenului intravilan proprietatea Mun Făgăraș, situat în Făgăraș str M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș teren aferent construcției din str Eminescu nr 14 Făgăraș

Ținând seama de HCL nr 242/28.09.2023 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1273/20.10.2023 prin care s- a stabilit prețul de piață al imobilului în vederea vânzării directe cu respectarea dreptului de preemțiune

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 52.200 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1273/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, identificat în CF 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent unei construcții proprietate privată.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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



HOTĂRÂREA NR.242
din data de 28 septembrie 2023

-privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, teren înscris în CF nr. 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent construcției, situată în Făgăraș str. Mihai Eminescu nr.14, coproprietate persoană fizică și juridică

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință extraordinară-convocată de îndată,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 50109/1/18.09.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 50109/18.09.2023, prin care se propune aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, teren înscris în CF nr. 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp, aferent construcției, coproprietate persoana fizică și juridică, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

Luând în considerare cererea proprietarului tabular al construcției, înregistrată la Municipiul Făgăraș cu nr 47871/29.08.2023,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară CF nr. 108338 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. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

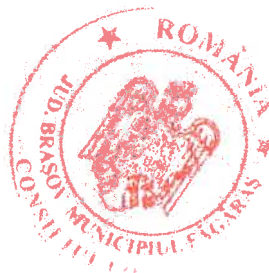
HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune, către proprietari tabulari ai construcției, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, teren înscris în CF nr. 108338 Făgăraș, în suprafață de 375 mp și aferent construcției situate în Făgăraș str M. Eminescu nr 14, coproprietate persoană fizică și juridică.

Art. 2: Prețul de vânzare va fi stabilit printr-un Raport de evaluare întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, raport care va fi supus ulterior aprobării consiliului local.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
LUDU AUREL-CRISTIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr. LAVINIA MARIAN



Anexa 2 la HCL nr/

NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea pentru mp stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoarea totală stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoare finala totala de vanzare in LEI
1.	Str M. Eminescu ,aferent constructiei situate în Fagaras, str M. Eminescu nr 14	CF nr 108338 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 375 mp,	139,26 lei	52.200 lei	52.700 lei

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1273

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 375 mp, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108338 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108338, aflat in proprietatea Municipiului Fagaras- Domeniu Privat, amplasat in localitatea Fagaras, str. Mihai Eminescu, jud. Brasov.



BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA: 20.OCTOMBRIE 2023

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, 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 **375 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108338 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108338, amplasat in localitatea Fagaras, str. Mihai Eminescu, 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. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 375 mp	139,26 lei/mp	52.200

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



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
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
3. PREZENTAREA DATELOR	9
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. Definirea pietei specifice	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive	11
3.2.4. Echilibrul pietei	12
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	16
4.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea.....	19
A N E X E	20

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 susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistența semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. *Prezentarea beneficiarului și utilizatorilor desemnați*

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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, funcția 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 **375 mp**, categoria de folosință curți-construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108338 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108338, amplasat în localitatea Fagaras, str. Mihai Eminescu, 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 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 : **20.10.2023**

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 condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață 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; 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 in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si 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 si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in 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 sa 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 consultanța 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 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.
- Ca zona din care face proprietatea este zona mixta: 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 centrală mixtă comercială/rezidențială, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare sau comercială rezidențială

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 informațiilor 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 acceptam 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 motide de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date dezpre 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 Amlașului.

Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, la periferie in partea sudica, zona industriala. Accesul spre teren care face obiectul aceste evluari se face din str. Ciocanului.

3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1. TEREN INTRAVILAN 375 mp
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona centrala.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluari se face din str. Mihai Eminescu.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 375 mp ▪ Forma: neregulata, ▪ Acces: Accesul se face din str. Mihai Eminescu si din Bulevardul Unirii. ▪ topografie – plana ▪ utilitati: da ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> - la est- str. M. Eminescu - la nord- B-dul Unirii - la vest- alta proprietate teren + constructie - la sud- alta proprietate teren + constructie
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciară nr. 108338 Fagaras ▪ ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral: 108338 ▪ Suprafata: 375 mp

	<ul style="list-style-type: none">▪ Categoria de folosinta: : curti constructii <p style="text-align: center;">B. PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>45260/17.08.2023 Act Administrativ nr. 176- Hotararea din 29.06.2023 emis de Consiliul local al municipiului fagaras si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 44101, din 02.08.2023 emis de Municipiul fagaras; Act Administrativ nr. 40681/2, din 24.08.2023 emis de Municipiul Fagaras;</p> <p>B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea</p> <p style="text-align: center;">1) MUNICIPIULUI FAGARAS-- DOMENIU PRIVAT</p> <ul style="list-style-type: none">▪ SARCINI: NU SUNT <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 deformatate. 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 zona periferica industrială a Mun. Fagaras și împrejurimi.

3.3.2. Cererea solvabilă

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 competitivă

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

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" 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 si sunt prezentate in **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 0722388414	Convorbire Telefonica: 0765298069	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	375	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. Mihai Eminescu	Fagaras, cartier Meltea	Str. Veteranilor	Fagaras, cartier Galati
Acces	str. Mihai Eminescu	neasfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	25	24	30	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Comercial	Rezidential	Comercial/Rezidential	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma neregulata	Forma regulata

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.

Deși cererea de terenuri este în creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună 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 - comercială.

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 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/prorietate;
 - 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.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației 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 piata** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara din jud. Brasov - vezi **ANEXA NR. 1 si sintetizate in Tabelul nr. 1**

4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

Fisa de date necesare evaluarii terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 375 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- stare: neconstruit

- acces: str. Mihai Eminescu
- Adresa: Fagaras, Mihai Eminescu
- Data evaluarii: 20.10.2023
- Scopul evaluarii: vanzare ;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		10.500	28.000	90.000	19.325
Suprafata - mp		375,00	1.400,00	4.500,00	773,00
Deschidere		30	24,00	30,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		28	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 piata		current		current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Localizare		STR TRANDAFIRILOR	CARTIER MELTEA	str Veteranilor	CARTIER GALATI
Corectie (%)			20%	20%	20%
Corectie			3	3	4
Pret corectat			19	19	24
Acces		asfaltat	NEASFALTAT	neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)			20%	20%	

Corectie		4	4	0
Pret corectat		23	23	24
Suprafata	325	1.400	2.000	773
Corectie (%)		25%	30%	10%
Corectie		6	7	2
Pret corectat		29	30	26
Deschidere/ adancime	30	24	20	24
Deschidere/ adancime	-	0,41	0,45	0,75
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		29	30	26
Utilitati	da	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		30	31	28
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	comercial/rezidentia	Rezidential
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30	31	28
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30,2	31,4	27,7
Alte ajustari- forma				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		30	31	28
Corectie totala neta		14	15	8
Corectie totala neta (%)		89%	97%	39%
Corectie totala bruta		14	15	8
Corectie totala bruta (%)		89%	97%	39%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		4	4	3
Numar elemente similare		8	8	9

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii 28,0 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii 10.500 Euro



Valoare de piata estimata a
proprietatii rotunjita

1 decimals

10.500 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. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 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 comparabilelele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului. Toate comparabilelele fiind ampasate periferic au fost ajustate cu +20%.

Acces : s-au ajustat comparabilelele 1 si 2 acestea avand acces neasfaltat ;

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 : au fost ajustate cu +5% comparabilelele 1 si 3 acestea avand utilizare rezidentiala.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 28-31 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: **28 E/mp**

Valoarea terenului:

375 x 28 = 10.500 Euro, respectiv 52.200 lei

18



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:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 375 mp	139,26 lei/mp	52.200

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

**DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



A N E X E

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

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA – TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

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

Tatiana

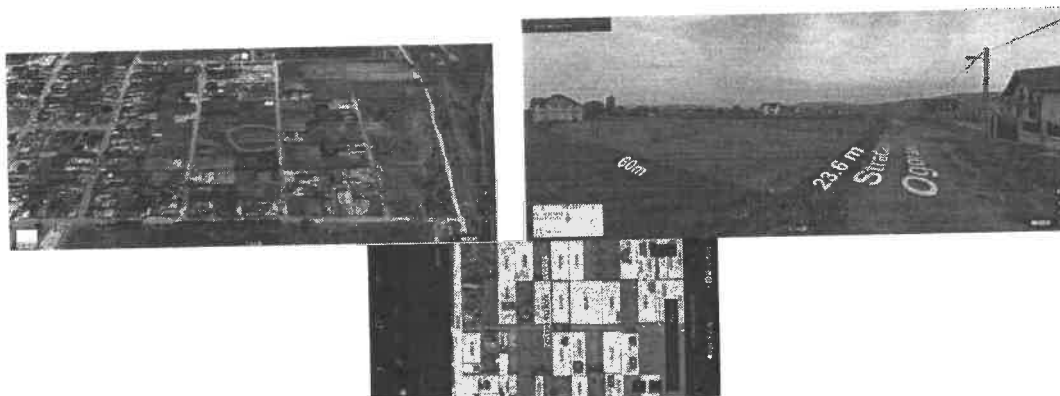
Pe OLX din iulie 2017

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
PROMOVEAZĂACTUALIZEAZĂ

- 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: 246233240 Vizualizări: 206

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifq5fg9dd1.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>

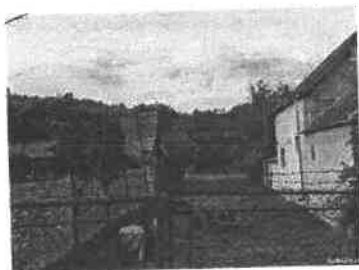
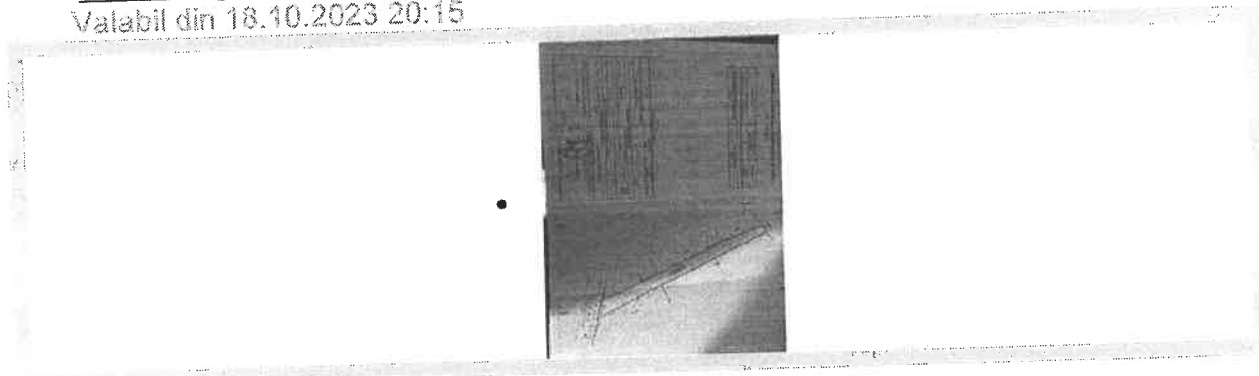
0763621033

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

(h)

BER carte. vanga



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108338 Făgăraș

Nr. cerere	45260
Ziua	18
Luna	08
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Mihai Eminescu, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108338	375	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45260 / 18/08/2023	
Act Administrativ nr. 176 - Hotărâre, din 29/06/2023 emis de Consiliul local al municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 44101, din 02/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 40681/2, din 24/08/2023 emis de Municipiul Făgăraș;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

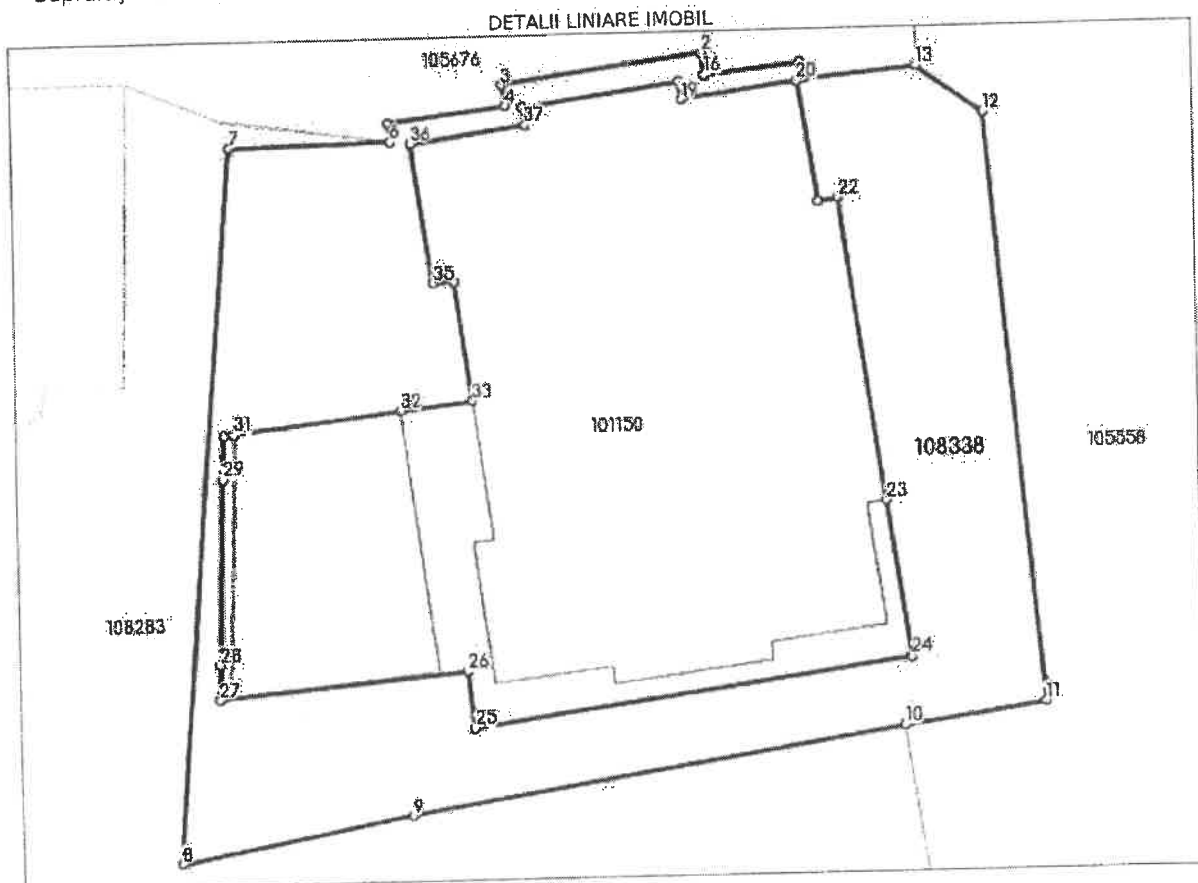
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108338	375	

* 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	375	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.872
3	4	0.852
5	6	0.757
7	8	28.298
9	10	19.504
11	12	23.345

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	7.884
4	5	4.623
6	7	6.264
8	9	9.163
10	11	5.57
12	13	3.188

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	4.425	14	15	0.686
15	16	3.751	16	17	7.232
17	18	6.175	18	19	0.719
19	20	4.58	20	21	4.835
21	22	0.791	22	23	12.091
23	24	6.216	24	25	17.244
25	26	2.281	26	27	9.683
27	28	1.397	28	29	7.29
29	30	1.698	30	31	0.377
31	32	6.534	32	33	2.836
33	34	4.774	34	35	0.801
35	36	5.556	36	37	4.574
37	1	0.7			

** 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 dezbaterea 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. 211.

Data soluționării,

24-08-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

indie etna - Public

geoportal/cadastre/geoportal/fmzale/haruzimul

Facebook 19.911 urredi - il... 1571 urredi - evel... Message from I... 0788 urredi - evel... Payments Colera Online

JUDETUL BRASOV

USD/CAD -0.45%

ENG

16:38

02/11/2023

Powered by Esri

