



PROIECT

**HOTĂRÂREA nr. ....**

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

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică**

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 57231/1/07.11.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 57231/07.11.2023, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Avand în vedere:

-HCL nr 243/28.09.2023 privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, teren înscris în CF nr. 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției-centru medical, situată în Făgăraș str 13 Decembrie nr 25, proprietate persoană juridică

- Raportul de evaluare nr 1274/20.10.2023 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. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică.

**Art. 2:** Prețul de vânzare va fi de 72.565 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**

Nr. înregistrare: 57231/07.11.2023

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

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică**

Având în vedere necesitatea finalizării procedurii de vânzare a terenului intravilan proprietatea Mun Făgăraș, situat în Făgăraș str 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș teren aferent construcției- centru medical din str 13 Decembrie nr 25 Făgăraș, proprietate privată persoană juridică

Ținând seama de HCL nr 243/28.09.2023 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 1274/20.10.2023 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 72.065 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică

**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: 57231/1/07.11.2023

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

**Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică**

Având în vedere necesitatea finalizării procedurii de vânzare a terenului intravilan proprietatea Mun Făgăraș, situat în Făgăraș str 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș teren aferent construcției- centru medical din str 13 Decembrie nr 25 Făgăraș, proprietate privată persoană juridică

Ținând seama de HCL nr 243/28.09.2023 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 1274/20.10.2023 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 72.065 lei, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1274/20.10.2023 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, identificat în CF 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției- centru medical, proprietate privată persoană juridică.

**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.243**  
**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. 13 Decembrie, teren înscris în CF nr. 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției-centru medical, situată în Făgăraș str. 13 Decembrie nr. 25, proprietate persoană juridică

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49968/15.09.2023 precum și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 49968/1/15.09.2023, prin care se propune aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, teren înscris în CF nr. 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp, aferent construcției-centru medical, proprietate persoana 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 48045/30.08.2023,

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 amintită mai sus, respectiv CF nr. 107306 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. 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, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. 13 Decembrie, teren înscris în CF nr. 108264 Făgăraș, în suprafață de 690 mp și aferent construcției- centru medical, către proprietarul tabular al construcției.

**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 13 Decembrie, aferent constructiei situate în Fagaras, str 13 Decembrie nr 25	CF nr 108264 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 690 mp,	104,44 lei	72.065 lei	<b>72.565 lei</b>

**DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR**

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

---

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **NR. 1274**

### **PROPRIETATEA EVALUATA :**

**TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 690 mp, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108264 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108264, aflat in proprietatea Municipiului Fagaras- Domeniu Privat, amplasat in localitatea Fagaras, str. 13 Decembrie, 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](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT, **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **690 mp**, categoria de folosinta curti-constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108264 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 108264, amplasat in localitatea Fagaras, str. 13. Decembrie, 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 <b>UNITARA</b> exprimata in <b>Lei</b> (rotunjit)	Valoarea <b>TOTALA</b> exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 690 mp</b>	<b>104,44 lei/mp</b>	<b>72.065</b>

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

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

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



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

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

#### **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile 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 condiționate 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](mailto: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 **690 mp**, categoria de folosință curți-construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 108264 Făgăraș, identificat cu nr. cadastral 108264, amplasat în localitatea Făgăraș, str. 13. Decembrie, jud. Brașov.

### **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 vânzării.

### **2.6. BAZELE EVALUĂRII, 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 evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă 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](http://www.imobiliare.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro);**

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

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama 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 si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- In 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 in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - Evaluatorul a utilizat in 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 in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
  - Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
  - Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
  - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
  - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
  - Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
  - Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **octombrie 2023**;
  - Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
  - Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
  - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
  - Valoarea nu contine TVA;
  - Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Ca zona din care face proprietatea este zona mixta: industrial/comercial/rezidentiala.
- Ipoteze speciale-
- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizata fara certificat de urbanism. Conform inspectiei in teren, evaluatorul a constata ca zona din care face proprietatea este zona mediana mixta comercial/rezidentiala, astfel au fost alese comparabile avand cea mai buna utilizare sau comerciala rezidentiala



### **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 despre zona si amplasare

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

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

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

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1. TEREN INTRAVILAN 690 mp</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, la periferie în partea sudică a localității, în zona industrială.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din str. 13 Decembrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafața: 690 mp</li> <li>▪ Forma: neregulată,</li> <li>▪ Acces: Accesul se face din str. 13 Decembrie din partea nordică.</li> <li>▪ topografie – plană</li> <li>▪ utilități: da</li> <li>▪ categoria de folosință: curți construcții</li> <li>▪ vecinătăți: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la est- terenuri libere-</li> <li>- la nord- calea de acces - str 13 Decembrie</li> <li>- la vest- str 13 Decembrie</li> <li>- la sud- Grădinița Prichindeii</li> </ul> </li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 108264 Făgăraș</li> <li>▪</li> <li>▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI</li> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> <li>▪ Număr cadastral: 108264</li> <li>▪ Suprafața: 690 mp</li> <li>▪ Categoria de folosință: : curți construcții</li> </ul>

		<p style="text-align: center;"><b>B . PROPRIETARI SI ACTE</b></p> <p>39479/27.06.2023 Act Administrativ nr. Hot nr 123, din 30.05.2023 emis de Consiliul local Fagaras- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru;</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> <p style="text-align: center;">▪ SARCINI: NU SUNT</p> <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 pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "teren intravilan" din zona periferica industrială a 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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

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

### 3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu cea mai buna utilizare industrial , 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)	690	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. 13 Decembrie	Fagaras, cartier Meltea	Str. Veteranilor	Fagaras, cartier Galati
Acces	str. 13 Decembrie	neasfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	15	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.

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

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2. Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea



terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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**

##### **Fisa de date necesare evaluarii terenului**

- Teren: intravilan
- S teren = 690 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- stare: neconstruit
- acces: str. 13 Decembrie
- Adresa: Fagaras, str. 13 Decembrie
- Data evaluarii: 20.10.2023
- Scopul evaluarii: vanzare ;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.

#### 4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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.

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		14.490	28.000	90.000	19.325
Suprafata - mp		690,00	1.400,00	4.500,00	773,00
Deschidere		28,00	24,00	30,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		21	20,00	20,00	25,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			16	16	20
<b>Element de comparatie</b>					
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		13.dec	CARTIER MELTEA	str Veteranilor	CARTIER GALATI
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			16	16	20
Pret corectat					
Acces		asfaltat	NEASFALTAT	neasfaltat	asfaltat

Corectie (%)		20%	20%	
Corectie		3	3	0
Pret corectat		19	19	20
<b>Suprafata</b>	<b>690</b>	<b>1.400</b>	<b>2.000</b>	<b>773</b>
Corectie (%)		10%	20%	0%
Corectie		2	4	0
Pret corectat		21	23	20
<b>Deschidere/ adancime</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>24</b>
Deschidere/ adancime	1,14	0,41	0,45	0,75
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	23	20
<b>Utilitati</b>	<b>da</b>	<b>in apropiere</b>	<b>in apropiere</b>	<b>in apropiere</b>
Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		22	24	21
<b>Cea mai buna utilizare</b>	<b>comercial</b>	<b>rezidential</b>	<b>comercial/rezidential</b>	<b>Rezidential</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22	24	21
<b>Status urban</b>	<b>INTRAVILAN</b>	<b>INTRAVILAN</b>	<b>INTRAVILAN</b>	<b>INTRAVILAN</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,2	24,2	21,0
<b>Alte ajustari- forma</b>				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		22	24	21
Corectie totala neta		6	8	1
Corectie totala neta (%)		39%	51%	5%
Corectie totala bruta		6	8	1
Corectie totala bruta (%)		39%	51%	5%
Numar corectii negative		0	0	0
Numar corectii pozitive		3	3	1
Numar elemente similare		9	9	11
<b>Valoare de piata unitara estimata a proprietatii</b>				<b>21,0 Euro</b>



Valoare de piata estimata a proprietatii		14.490 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	14.490 Euro

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 +15%.

**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 comparabilelele 1 si 3 acestea avand utilizare rezidentiala.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 21-24 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: **21 E/mp**

## Valoarea terenului:

**690 x 21 = 14.490 Euro, respectiv 72.065 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:

Denumire imobil	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 690 mp</b>	<b>104,44 lei/mp</b>	<b>72.065</b>

**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

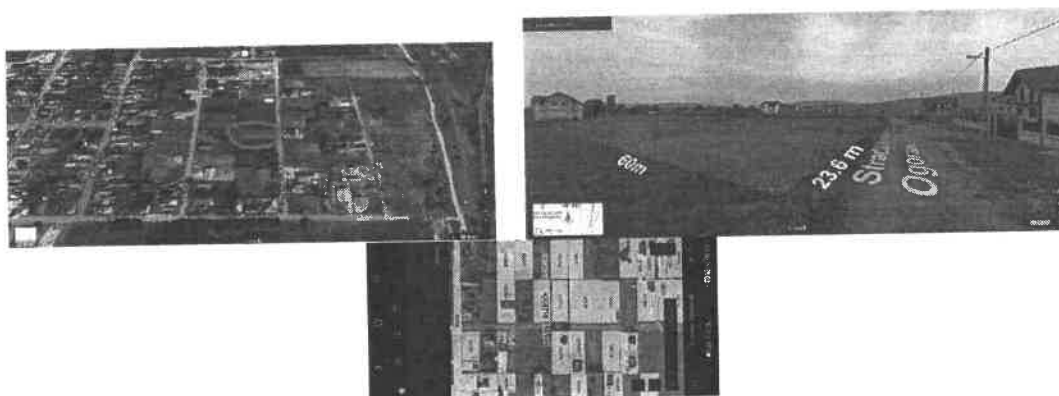
Pe OLX din iulie 2017

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  
**PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>

## 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/4122f929h2727910d56282ifg5fg9dd1.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](http://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>

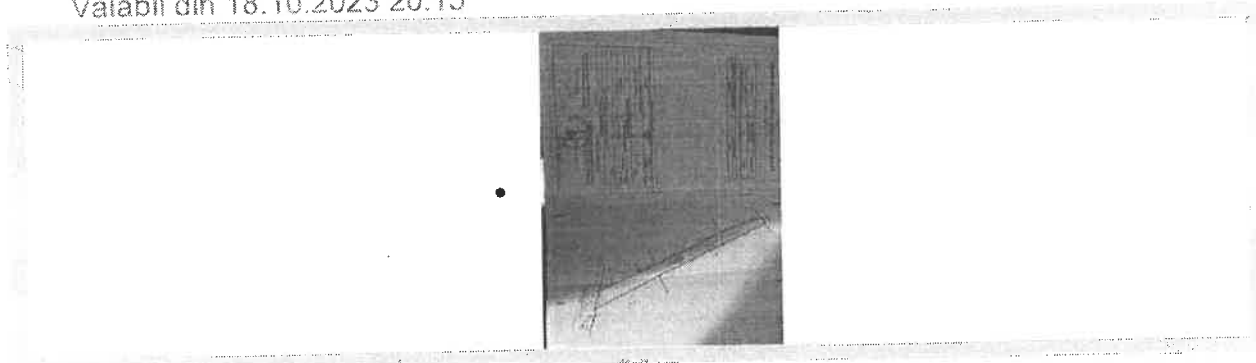
0763621033

## 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](http://www.romimo.ro)



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108264 Făgăraș

Nr. cerere	39479
Ziua	27
Luna	06
Anul	2023

Cod verificare  
10014505278



teren centrul de recepție  
no

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str 13 Decembrie, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	108264	690	Teren imprejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>39479 / 27/06/2023</b>	
Act Administrativ nr. Hot nr.123, din 30/05/2023 emis de Consiliul local Fagaras-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) <b>MUNICIPIUL FĂGARAS</b> , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	

#### C. Partea III. SARCINI .

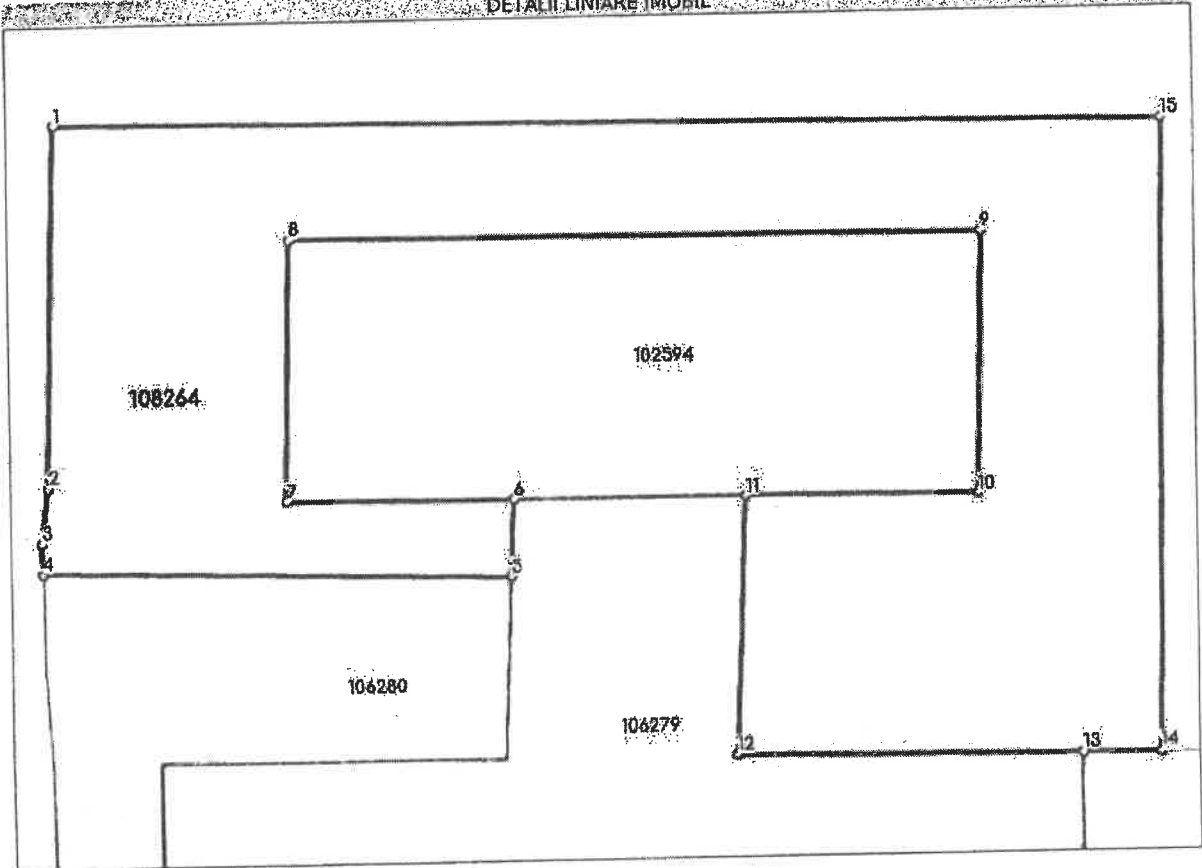
inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108264	690	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	690	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	15.608
2	3	2.371
3	4	1.32
4	5	19.749
5	6	3.32
6	7	9.564

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	11.25
8	9	29.306
9	10	11.25
10	11	9.902
11	12	11.1
12	13	14.657
13	14	3.345
14	15	27.19
15	1	46.865

\*\* 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. 214.

Data soluționării,  
28-06-2023

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





