

22

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37868/1/15.05.2025 și Raportul de specialitate nr. 37868/1/15.05.2025 prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5337 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A.

Ținând seama ca imobilul teren se regăsește în inventarul bunurilor proprietate privată a Municipiului Făgăraș la pozitia 800056 și reprezintă teren aferent construcției proprietatea S.C. TRANSBUS S.A.

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere:

- HCL nr 254/28.07.2022 privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren – intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș, domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A. , înscris în CF nr 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren aferent al unei construcții- proprietate privată persoana juridică,

- Raportul de evaluare nr. 1586/2025 întocmit de către expert evaluator 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 b, art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRÂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcții proprietatea S.C. TRANSBUS S.A, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, potrivit anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art. 2: Prețul de vânzare va fi de 743.743 lei, conform Raportului de evaluare nr 1586/2025.

Art. 3: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu patrimoniu și Direcția buget- finanțe- Compartiment economic- financiar.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
LAVINIA MARIAN



Nr. înregistrare: 37868/15.05.2025

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr
2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcție
proprietatea S.C. TRANSBUS S.A

Ținând seama de HCL nr 254/28.07.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere că imobilul teren situat în Făgăraș, str. Dr. I. Senchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, teren care nu reprezintă niciun interes pentru Municipiu, întrucât este terenul aferent construcției proprietatea S.C. TRANSBUS SA.

Ținând seama de HCL nr 254/28.07.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere necesitatea stabilirii prețului de piață al imobilului în vederea vânzării directe către proprietarul construcției,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 139,36 lei/mp, respectiv 743.743 lei valoarea totală a terenului, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A.

**PRIMAR
GHEORGHE SUȚACIU**



Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Serviciu patrimoniu	Elena Tănase	15.05.2025	
2.	Întocmit, Consilier	Bărbătei Laura		

Nr. înregistrare: 37868/1/15.05.2025

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

Privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A

Ținând seama de HCL nr 254/28.07.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere că imobilul teren situat în Făgăraș, str. Dr. I. Senchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, teren care nu reprezintă niciun interes pentru Municipiu, întrucât este terenul aferent construcției proprietatea S.C. TRANSBUS SA.

Ținând seama de HCL nr 254/28.07.2022 a Consiliului Local Făgăraș prin care s-a aprobat vânzarea directă cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului care face obiectul proiectului de hotărâre,

Având în vedere necesitatea stabilirii prețului de piață al imobilului în vederea vânzării directe către proprietarul construcției,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de vânzare al imobilului teren la 139,36 lei/mp, respectiv 743.743 lei valoarea totală a terenului, propunem însușirea Raportului de evaluare nr. 1586/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr. Ioan Șenchea nr 2, identificat în CF 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, edificat cu construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A.

**PRIMAR
GHEORGHE ȘUCACIU**



U.N.B.R. - BAROUL BRAȘOV
CABINET DE AVOCAT DRAGHICI GABRIEL - CRISTIAN

Avocat DRAGHICI GABRIEL CRISTIAN
Făgăraș, jud. Brașov
B-dul Unirii, bl. 15, Sc. A, Ap. 1
E-mail: av_draghici@yahoo.com
Mobil: 0744. 332.814

Aut.-Dec.nr. 45/06.05.1998

CIF 19578596

B.C.R. Făgăraș

Cont IBAN RO41RNCB0055006930160001

CĂTRE MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Subscrisa TRANSBUS SA, cu sediul ales , în vederea comunicării actelor de procedura , în Făgăraș, Bulevardul Unirii, Bl 15, Sc A, ap 1, Județul Brașov, prin reprezentant convențional Drăghici Gabriel – Cristian, depunem alăturat Sentința civilă nr. 979/CA pronunțată la data de 4 decembrie 2024 , de către Tribunalul Brașov , în dosarul 2082/62/2024 , prin care secția de contencios administrativ si fiscal și-a declinat competența materială în favoarea secției civile a Tribunalului Brașov .

De asemenea depunem Sentința civilă nr. 140/S pronunțată la data de 15.04.2025 , de către Tribunalul Brașov , în dosarul 2082/62/2024* , prin care secția civilă a Tribunalului Brașov a admis excepția de necompetență materială și a constatat conflictul negativ de competență apărut între secțiile Tribunalului Brașov .

În aceste condiții , s-a dispus suspendarea cauzei si trimiterea dosarului către Curtea de Apel Brașov în vederea soluționării conflictului de competență .

Practic , într-un termen de un an de zile nu s-a procedat la judecarea cauzei , la acest moment Curtea de Apel Brașov va trebui să indice instanța competentă să procedeze la judecarea cauzei .

Probabil acest aspect se va rezolva până în toamnă , astfel încât judecarea cauzei va fi mult întârziată .

Această întârziere este de natură a produce daune importante societății în condițiile în care sunt în derulare acorduri de asociere , finanțare si proiecte de investiții supuse unor termene de mult depășite .

Solicităm să procedați la stabilirea prețului de vânzare , în prima ședință ordinara a consiliului local , în vederea semnării contractului de vânzare – cumpărare .

Precizăm că în ceea ce privește imobilul situat pe Dr. Ioan Senchea , a intervenit un acord între reprezentantul legal al societății si preotul paroh cu privire la transferarea unei părți din teren către biserică .

Acest acord poate fi realizat după vânzarea imobilului , societatea fiind dispusă să doneze suprafața respectivă de teren către biserică , în condițiile în care reprezentantul legal al societății este preot , doctor în teologie , astfel încât relația acestuia cu biserica ortodoxă este directă si neîndoielnică .

Rugăm să procedați la rezolvarea situației cu celeritate deoarece perioada este propice realizării investițiilor propuse , iar întârziere ar conduce la amânarea proiectelor cu încă un an .



Nr. inventar: 800056	Grupa: 8. TERENURI
Fel,serie,nr.,data doc. provenienta: BI, 10002/395 - din - 30.10.2023	Codul de clasificare: 8.1. Terenuri
Valoare de inventar: 468.043,69 Valoare de intrare: 468.043,69 Amortizare lunara: 0,00 Valoarea ramasa de amortizat: 0,00	Data darii in folosinta: Luna: Aprilie - Anul: 2019 Data amortizarii complete: Luna: Aprilie - Anul: 2024
Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice: TEREN STR. DR. I. SENCHEA	Durata normala de functionare: 60 luni
Loc de folosinta: TERENURI INTRAVILAN Accesorii: CF NR. 104173 LOC. FAGARAS CAD 1208 TOP 1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/13/3/2 SUPRAFATA 5337 MP	Cota de amortizare: 0,0000 %

Nr. Crt.	Documentul (Numarul, data)	Operatiunile care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Buc.	Debit	Credit
1	395/30.10.2023	Intrare in evidenta	1	468.043,69	0,00
Total rulaje				468.043,69	0,00
Sold				468.043,69	

HOTĂRÂREA nr.254
din data de 28 iulie 2022

-privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr.I. Șenchea, nr.2, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A, înscris în CF nr. 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren situat sub construcția amintită - proprietate privată persoană juridică

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40653/1/16.06.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 40653/16.06.2022, prin care se propune aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Dr.I. Șenchea, nr.2, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. TRANSBUS S.A, înscris în CF nr. 104173 Făgăraș, în suprafață de 5.337 mp, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren situat sub construcția amintită - proprietate privată persoană juridică, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș la poziția 800056,

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 al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și faptul că în scopul aplicării art. 364 Cod administrativ a fost constituită Comisia de stabilire a calității de constructor/proprietar de bună credință a imobilelor construcții, situate în Făgăraș, str. Dr.I. Șenchea, nr.2, precum și de negociere a prețului de vânzare a imobilului teren-proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat sub construcția aflată la adresa menționată mai sus și care nu face obiectul licitației publice, prin Dispoziția nr.1030/20.06.2022,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 104173 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. 10 alin.2 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil,
- art. 36, alin.1 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale 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 prin negociere directă către S.C. TRANSBUS S.A., a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, Dr.I. Șenchea, nr.2, astfel: ~~teren în suprafață de 5.337 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat edificat cu construcție (construcții edilitare și industriale), proprietatea S.C. TRANSBUS S.A., imobile teren și construcție înscrise în CF nr. 104173 Făgăraș.~~

Art.2.: Se aprobă demararea procedurii de evaluare a imobilului teren descris la art.1, de către un evaluator autorizat, prețul acestuia urmând a fi cuprins în prețul de vânzare a imobilelor.

Art.3.: Domeniul privat al Municipiului se va modifica în mod corespunzător.

Art.4.: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BUTUNOIU NICOLAIE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **12 voturi pentru, 1 împotrivă și 2 abțineri.**
Consilieri în funcție - 16
Consilieri prezenți - 15

Prezenta hotărâre se comunică:

”

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Birou Cadastru, evidență patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Arhitect-șef
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, Arhivă

Cod: F-50



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104173
COPIE

Carte Funciară Nr. 104173 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:12514

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1208 Top: 1422/2/2/2/2/3/2/ 2, 1422/2/2/2/2/3/1/ 3/3/2	5.337	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1422/2/2/2/2/3/2/ 2, 1422/2/2/2/2/3/1/ 3/3/2	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras	clădire sediu administrativ, clădire garaj și atelier, stație și depozit magazie, 3 magazii, 5 magazii, casă portar și alte construcții auxiliare: poarta și împrejurimi, rețele de utilități tehnico edilitare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3302 / 01/01/1922		
Act nr. 0 (Cerere nr.5148/12.05.2008 c.f.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 12514)	A1 / B:3
6515 / 10/06/2008		
Dosar Cadastru nr. 0 (acte anexate);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. TRANSBUS S.A. , cu sediul în Brașov, str. 13 Decembrie, nr.135	A1.1
9578 / 13/05/2019		
Act Administrativ nr. 100 - Hotărârea, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Fagaras;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1208 Top: 1422/2/2/2/2/3/2/2 1422/2/2/2/2/3/1/3 /3/2	5.337	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARĂ IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.337	-	-	1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/1/3/3/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1422/2/2/2/2/3/2/2 /2, 1422/2/2/2/2/3/1 /3/3/2	constructii industriale si edilitare		Cu acte	clădire sediu administrativ, clădire garaj și atelier, stație și depozit magazie, 3 magazine, 5 magazine, casă portar și alte construcții auxiliare: poarta și împrejurimi, rețele de utilități tehnico edilitare

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1586

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 5337 mp, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 104173 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 1208, Top 1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/1/3/3/2, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Dr. Ioan Senchea, nr. 2, jud. Brasov.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 12.02.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



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 5337 mp, categoria de folosinta- curti construtii, inscris in Cartea Funciara nr. 104173 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 1208, Top 1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/1/3/3/2, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Dr. Ioan Senchea, nr. 2, 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 : **12.02.2025**

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea UNITARA exprimată în Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimată în Lei
Teren intravilan 5.337 mp	139,36 lei/mp	743.743

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9770 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII.....	1
• TIPUL DE PROPRIETATE	1
• DESTINATAR SI BENEFICIAR	1
REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	2
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
• 2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
• 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati.....	5
• 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
Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro ;	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.....	9
• 2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
• 3.1. Date despre zona si amplasare.....	9
• 3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	10
• 3.3. Analiza pietei imobiliare	11
3.3.1. Definirea pietei specifice	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive.....	12
3.2.4.Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
• 4.1.Cea mai buna utilizare.....	13
• 4.2.Procedura de evaluare	13
• 4.3. Evaluarea terenului.....	16
4.3.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	16
• 4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	20
A N E X E.....	21

2. TERMENII DE REFERINTA

• 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



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

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **5337 mp**, categoria de folosință- curți construite, înscris în Cartea Funciara nr. 104173 Făgăraș, identificat cu nr. cadastral 1208, Top 1422/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/3/1/3/3/2, amplasat în localitatea Făgăraș, pe str. Dr. Ioan Senchea, nr. 2, 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 4.9770 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)

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.” |

- **2.7. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **12.02.2025**

- **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acestora.

- **2.9. Sursele de informatii utilizate**

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;

Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro;

- **2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:**

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile 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 și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 **februarie 2022;**

- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spațiile 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.

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 în teren, evaluatorul a constata ca zona din care face proprietatea este zona mixta, rezidentiala si de servicii, astfel au fost alese comparabile avand cea mai buna utilizare sau rezidentiala/servicii.

•

• **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 și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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 și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

• **2.14. Declararea conformității cu SEV**

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)

3. PREZENTAREA DATELOR

• **3.1. Date despre zona și 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, în zona mixta-comercială/industrială/rezidențială, semicentrală. Accesul spre teren se face din str. Dr. Ioan Senchea nr. 2

• **3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;**

	DENUMIRE IMOBIL	TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona semicentrala a localitatii, in str. Dr. Ioan Senchea nr. 2 Suprafata: 5.337 mp, ▪ Forma: dreptunghiulara, ▪ Acces: Accesul se face din str.Dr. Ioan Senchea din partea estica. ▪ topografie – plana ▪ utilitati: da ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ stare: construit. ▪ vecinatati: - la est- str.Dr. Ioan Senchea - la nord- proprietate privata- teren cu constructie - la vest- proprietate privata- teren cu constructie - la sud- proprietate privata- teren cu constructie
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Carte Funciară nr. 104173 Fagaras ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral:1208; Top: 1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/1/3/3/2, ▪ Suprafata: 5.337 ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii B. PROPRIETARI SI ACTE 9578/13.05.2019 • Act administrativ nr. 1000, Hotarare din 24.04.2019 emis de Consiliul Local Fagaras • B3: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT

		▪ SARCINI: NU SUNT Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.	
--	--	--	--

• 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 că de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.3.1. Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "teren intravilan" din mun. Făgăraș.

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 proprietăți în această zonă este manifestată de persoane juridice sau fizice pentru desfășurarea activităților industriale/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 pr t 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: 0760 257 449	Convorbire Telefonica 0770257449	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	5.337	3.700	1.000	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		59.000	37.500	6.000
Pret vanzare (E/mp)		18.37	37.50	20
Pret de vanzare dupa negociere (E)		17	34	18
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. Dr. Ioan Senchea, nr. 2	Zona periferica Sud	Zona mediana	Zona periferica
Acces	Asfaltat	Asfaltat	pietruit	Asfaltat
Deschidere	30	15	10	37
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial/comercial	Industrial/comercial	Rezidential/comercial	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

• 4.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta 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 afla în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală- industrială/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/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/oferte 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 piață** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din jud. Brașov - vezi ANEXA NR. 1 și sintetizate în Tabelul nr. 1

Fisa de date necesare evaluării terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 5.337 mp
- topografie – plană;
- forma : dreptunghiulară;
- acces: str. Dr. Ioan Senchea
- Adresa: Făgăraș
- Stare: construit
- Data evaluării: 12.02.2025
- Scopul evaluării: vânzare;
- Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață.

4.3.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	149.436	67.969	37.500	120.000
Suprafata - mp	5.337,00	3.700,00	1.000,00	6.000,00
Deschidere	100,00	15,00	10,00	37,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	28	18,37	37,50	20,00
Discount negociere		-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		17	34	18

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		17	34	18
Pret corectat				

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		17	34	18
Pret corectat				

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		17	34	18
Pret corectat				

Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		17	34	18
Pret corectat				

Localizare	dr. Ioan Senchea	periferic Sud	Zona mediana	periferic
Corectie (%)		50%	10%	50%
Corectie		8	3	9
Pret corectat		25	37	27

Acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	2 cai de acces
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		25	37	27
Pret corectat				

Suprafata	5.337	3.700	1.000	6.000
Corectie (%)		-5%	-25%	0%
Corectie		-1	-9	0

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN

Pret corectat	24	28	27
Deschidere/ adancime 100	15	10	37
Deschidere/ adancime 1,87	0,06	0,10	0,23
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	28	27
Utilitati in apropiere	da	da	da
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	28	27
Cea mai buna utilizare industrial	industrial	industrial	industrial
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	24	28	27
Status urban intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	23,6	27,8	27,0
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	24	28	27
Corectie totala neta	7	-6	9
Corectie totala neta (%)	43%	-18%	50%
Corectie totala bruta	10	13	9
Corectie totala bruta (%)	58%	38%	50%
Numar corectii negative	1	1	0
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	10	10	11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	28.00 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	149.436 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimal	149.436 Euro	

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferite, s-a considerat o marja de negociere de 10 %. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare si distanta fata de centrul orasului ;

Acces : nu au fost necesare ajustari ;

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

Deschidere : Nu au fost necesare ajustari.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 24-28 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **28 E/mp.**

VALOARE UNITARA TEREN = 28 Euro/mp (139,36 LEI/MP)

Valoare teren 5.337 mp = 5.337 x 28 =

= 149.436 Euro echivalent 743.743 Lei



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN

• **4.4. 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	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei
Teren intravilan 5.337 mp	139,36 lei/mp	743.743

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9770 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



ANEXE

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

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-nord-3212mp-15412958>

George Oana Manager agentie Fagaras

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

Apelează acum

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

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

18.37 € / mp **59.000 €**

Rate de la 1.308 RON/lună € simulează credit



1

Salvează

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Cauti un teren de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o cabana sau o cladire pentru un nou business? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona periferica sud. Suprafata totala a terenului este de 3212 mp , cu front stradal de 15 m. Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona si iesirea din autostrada care este prevazuta in zona. Utilitati in zona, pretabil si pentru investitii imobiliare.

Suprafață teren:

3212 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

15 m

Nr fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

La șosea

Acces auto

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-centra-1000mp-251302150>

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

Apelează acum

Teran intravilan de vanzare zona centrala 1000 mp doua cai de acces

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

37.50 € / mp **37.500 €**

Rate de la 831 RON/lună € simulează credit



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

1

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Comision 0%!!! Cauti un teren intravilan de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o casa, cabana sau o cladire pentru un nou business? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona Centrala. Suprafata totala a terenului este de 1000 mp, cu front stradal de 10 m si lungimea de 100 m imprejmuit. Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona. Pret: 37.500EUR Cod oferta / ID: P22499 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X5EK130PI

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

10 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite

Iluminat stradal

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-centra-6000mp-246011357>

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

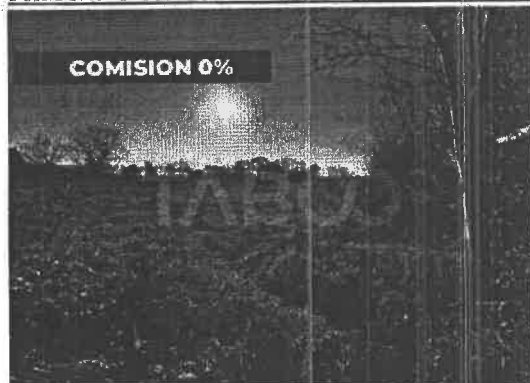
Apelează acum

Comision 0%! Teren intravilan 6000 mp pretabil pentru afacerea ta

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

20 € / mp **120.000 €**

Rate de la 2.660 RON/lună € simulează credit



1

- Vezi Hartă

Descriere

Comision 0% pentru cumparator. Esti in cautarea unui teren situat intr-o zona cu adevarat aparte, plina de linstea si frumusetea naturii pentru a-ti construi noul tau proiect de suflet? Ceea ce iti doresti este sa fii aproape de centru si totusi sa ai suficient spatiu pentru o constructie mare? Taboo imobiliare iti propune spre vanzare cu Comision 0% pentru cumparator in Fagaras, judetul Brasov, cu o suprafata de 6000 mp, cu o deschidere la drum de 37 metri si lungime de 167 metri. Terenul are posibilitatea racordarii la toate utilitatile deoarece curentul, gazul, apa si canalizarea sunt aproape de teren. Accesul

se poate face pe doua intrari, avand posibilitate pentru acces autoutilitare de mare tonaj. Terenul este pretabil pentru:case rezidentiale, spatii industriale si spatii de depozitare. Pret: 120.000EUR Cod oferta / ID: P22126 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X5EK1300T

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

6000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

37 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

10 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

De pamant

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 104173

COPIE

Carte Funciară Nr. 104173 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 12514

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1208 Top: 1422/2/2/2/2/3/2/ 2. 1422/2/2/2/2/3/1/ 3/3/2	5.337	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1422/2/2/2/2/3/2/ 2. 1422/2/2/2/2/3/1/ 3/3/2	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	clădire sediu administrativ, clădire garaj și atelier, stație și depozit, magazine, 3 magazine, 5 magazine, casă, portar și alte construcții auxiliare; poarta și împrejurimi, rețele de utilități tehnice, edilitare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3302 / 01/01/1922		
Act nr. 0 (Cerere nr. 5148/12.05.2007 c.f.);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF-12514)	A1 / B-2
6515 / 10/06/2008		
Dosar Cadastru nr. 0 (acte anexate);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. TRANSBUS S.A., cu sediul în Brașov, str. 13 Decembrie, nr. 135	A1.1
9578 / 13/05/2019		
Act Administrativ nr. 100 - Hotărârea, din 24/04/2019 emis de Consiliul Local Făgăraș;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF: 4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 104173 Comuna/Draș/Municipiu: Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1208 Top: 1422/2/2/2/2/3/2/2 1422/2/2/2/2/3/1/3 /3/2	5.337	

* 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	Top	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	5.337	-	-	1422/2/2/2/2/3/2/2, 1422/2/2/2/2/3/3/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 1422/2/2/2/2/3/2/2 1422/2/2/2/2/3/1/3/3/2	construcții industriale și edilitare		Cu acte	clădire sediu administrativ, clădire garaj și atelier, stație și depozit magazine, 3 magazii, 5 magazii, casă portar și alte construcții auxiliare: poarta și împrejurimi, rețele de utilități tehnice edilitare

