

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1970/1/20.01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1970/20.01.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 306 din 19.12.2019 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 3/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pornind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv la prețul de 111.400 lei (23.300 euro), a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

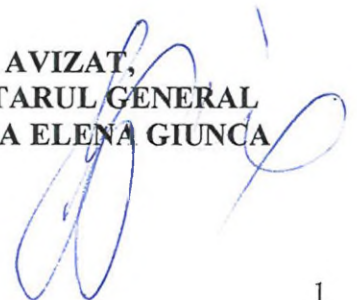
Art.3: Se aprobă completarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Făgăraș, cu bunul descris la art.2.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 1970/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 111.400 lei (23.300 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 3/2020

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	20.01.2020	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 1970/1/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 3/22.01.2020

Beneficiar: *Municipiul Fagaras*

Proprietari: *Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 955 mp*

Adresa: *Municipiul Fagaras , str.Tabacari nr.13 , jud Brasov*



Data evaluării: *22.01.2020*

Curs lei/EURO = *4,7790*

Valoarea de piață estimată pentru proprietate este

111.400 Lei echivalent a 23.300 Euro

24.40 euro/ mp

valoare obținută prin abordarea prin piață

Valoarea nu contine TVA

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică Profesională al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiată polița pentru asigurare profesională ;

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Fagaras , str.Tabacari nr.13, jud. Brasov , proprietatea persoanelor fizice Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica , în prezent având destinația de curți construcții conform acte , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren în suprafața totală de 955 mp , conform Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras , avand numar cadastral 104014
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) ediția 2018, în vederea **vânzării**
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației directe
- ▶ data de referință a evaluării este 22.01.2020 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7790 lei/euro.
- ▶ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ a fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▶ valoarea nu conține TVA

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizată anterior și a reconcilierii rezultatelor , s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	111.400 LEI echivalent 23.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUARII

- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		Municipiul Fagaras administrat prin Primaria Mun. Fagaras				
Nume proprietari		Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica				
Proprietate		Existentă				
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan				
Subtip proprietate		Curti constructii				
Cod postal		505200				
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13				
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Mun. Fagaras				
Carte Funciara nr.		104014 UAT FAGARAS				
Numar cadastral		104014				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 Schita amplasament				
Dreptul de proprietate		deplin				
Utilizare existenta constatata		Teren liber				
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au
	Anexe	Ad				
	Terasa/logie/balcon	Ac				
	Teren	St	955			
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7790				
Data inspectiei		22.01.2020				
Data evaluarii		22.01.2020				
Valoare abordare prin comparatii		111.400		LEI		
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		111.400		LEI	23.300	EURO
-Valoare constructie/constructii				LEI		EURO
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>				LEI /mp		EURO/mp
-Valoare teren		111.400			23.300	
Pentru suprafata din acte mp		116,65		LEI /mp	24,40	EURO/mp

OBSERVATII SPECIALE

Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediană
Acces	Drept de servitute de trecere cu piciorul si cu mijloace de transport

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	<i>asupra imobilului cu nr. cad 103004, pe o latime de 3,50 ml si lungime de 54 ml</i>
<i>Utilitati</i>	<i>En.electrică, gaz, apa, canalizare in apropiere</i>
<i>Incastrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)</i>	<i>Nu e cazul</i>
<i>Utilizare</i>	<i>Teren liber</i>
<i>Identificare imobil</i>	<i>S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate</i>
<i>Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Caracteristici Teren Liber</i>	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: nu Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber</i>
<i>Alte Observatii</i>	<i>Nu a fost prezentat Certificat de Urbanism pentru teren</i>

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



The image shows a handwritten signature in blue ink next to an official circular stamp. The stamp is blue and contains the following text: 'ROMANIA A EVALUATORI AUTORIZATI', 'Evaluator autorizat', 'TOTH ENIKO', 'Licentia Nr. 20716', 'Valabil 2020', 'Specializare: EPI', and 'ANEVAR e VOLUNTAR'.

CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2020, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

▶ Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafață de 955 mp conform Extras CF* nr. 104014 cu nr. cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras cu numar cadastral 104014

▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

1.1. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 , în vederea vânzării

1.2. Baza de evaluare reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 - ANEVAR –:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100

1.4. Data evaluării : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 22.01.2020

Curs BNR la data evaluării : 1 euro = 4,7790 lei.

1.5. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4,7790 lei.

Exprimarea în valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.6. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

1.7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată de catre Ec.Toth Eniko la data de 22.01.2020 in prezenta unui reprezentant al Primariei Mun. Fagaras. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8. Sursele de informatii utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele si schițele puse la dispoziție de catre proprietar:

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
 - Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
 - Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
 - Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX. ro si Imobiliare. ro.) privind oferte similare;

1.9 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate in raport, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

2.1. Situatia juridica: *documentul care atestă dreptul de proprietate este :*

- Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015

Proprietari – Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 104014 - 955 mp teren conform Extras CF

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin

2.2 Descrierea amplasamentului: Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13 , cu acces din str.Azotului prin terenul cu nr. cad 104014 asupra careia proprietatea evaluata are drept de servitute pe o latime de 3,50 ml si lungime de 54 ml. ,zona mixta rezidentiala , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *mediana*
- Suprafața S = 955 mp
- Tip Teren - curti constructii
- Tip drum acces: drum asfaltat si drum neamenajat , drept de servitute
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este imprejmuit ,
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta functională – zona rezidentială,amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare in zona

- Rețea de energie electrică:existenta
- Rețea de apă: existenta
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze: existenta
- Rețea de canalizare: existenta
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

. Făgăraș este un municipiu în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 30.714 locuitori. Înainte de Unirea Transilvaniei cu România orașul a fost centrul administrativ al comitatului Făgăraș, iar între 1920 și 1950 a fost reședința județului Făgăraș.

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 Amlășului.

- Piața imobiliara este definita de piata terenurilor situate in zona mediana al Mun. Fagaras ,
- Piata specifica - piata terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidentiale dinlocalitate și împrejurimi
- Concluzii importante ale studiului imobiliar:

- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și accesul la mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult

Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 300-2500 mp variază între 19-27 euro/mp în funcție de zona de amplasament.

OFERTA DE PIATA

În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piața, aparând și segmentul de vânzări al bancilor

CEREREA PE PIATA

Zona Făgăraș are o piață imobiliară activă și atractivă din cauza prețurilor accesibile la terenuri și proprietăți imobiliare

Cererea este orientată, în principal, pe construcții mai noi deoarece nu necesită cheltuieli mari după achiziționare (reparații, modernizări, etc), dar se caută și construcții mai vechi - solide, în principal sau pentru demolare și terenuri libere în vederea construirii de locuințe

Loturile de teren cautate în zonă sunt cele care dispun de utilități, acces facil și suprafață atractivă (300-1000 mp).

Cererea pentru proprietăți similare cu proprietatea evaluată este formată din persoane cu venituri medii - mari, care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care câștigă venituri în strâmtățe și doresc achiziționarea unui imobil rezidențial în România.

Piața din România, în acest moment, se confruntă cu o contractare prelungită a consumului, pe baza unor condiții economice care nu permit o planificare riguroasă pe termen lung sau Superior, situație care influențează direct cererea de locuințe. Astfel, în timp ce creditarea imobiliară și achizițiile de locuințe au scăzut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a încercat să încurajeze achiziția prin punerea la dispoziția cumpărătorilor de condiții preferențiale pentru achiziția de locuințe, în condițiile în care Statul garantează pentru aceste împrumuturi. Deși acest program a reușit să susțină activitatea imobiliară și de creditare, efectele au vizat în special proprietățile de mici dimensiuni, cu prețuri relativ mici (în limita a 100.000 Euro), adresându-se unui segment larg de cumpărători (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpieței rezidențiale au continuat să scadă.

Pe segmentul proprietăților care se adresează unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietăți de lux, etc, în afara menținerii unei evoluții negative (prețuri și tranzacții în scădere), nu s-au înregistrat totuși, evenimente remarcabile.

Concluzii :

- Cerere în ușoară creștere conform informațiilor de pe piața

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 520- Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100

4.2. Analiza celei mai bune utilizari

CMBU – Cea mai buna utilizare

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : *« utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».*

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2016 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul *CMBU* - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabil și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu sunt construcții pe teren
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – adecvată
- **utilizare industrială – inadecvată**

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor CMBU stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată. Aplicarea celor 4 teste, implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală

2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidentiate in urma unui studiu geo si vor avea sau nu influenta in valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

4.3. Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata in vederea vanzarii asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare si anume **tehnica comparatiei directe Anexa A**

Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	111.400 LEI echivalent 23.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

- *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*

IPOTEZE :

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate

- și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
 11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă
 12. Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
 13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
 14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
 15. Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.
 16. Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
 17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

18. Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcarii sau violari ale altor proprietati.
20. Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
21. Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
22. Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
23. Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
26. Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.\
27. Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii.

Ipoteze speciale :

- Nu s-au identificat

ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile efectuate cu ocazia inspectiei complete cu poze de pe portalul Googel maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcqst.html#60ab2b7f6e>

TIPUL VALORII ESTIMATE

Tinand cont de scopul evaluat, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare, SEV 230 – SEV 230 – **Drepturi asupra proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip „teren”. In acesta situatie, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piata” asa cum este definita de standardul international de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.01.2020 La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii decembrie 2019-ianuarie 2020

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4, 7790 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a doua abordari de evaluare adecvate si s-au obtinut urmatoarele valori:

- **Tehnica comparatiei vanzarilor 111.400 LEI echivalent 23.300 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzariloreprezintă valoarea de piata al terenului

Valoarea estimată pentru vânzarea terenuluicu supr. de 955 mp

111.400 lei echivalent 23.300 Euro

valoare obținută prin tehnica comparatiei vânzărilor

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

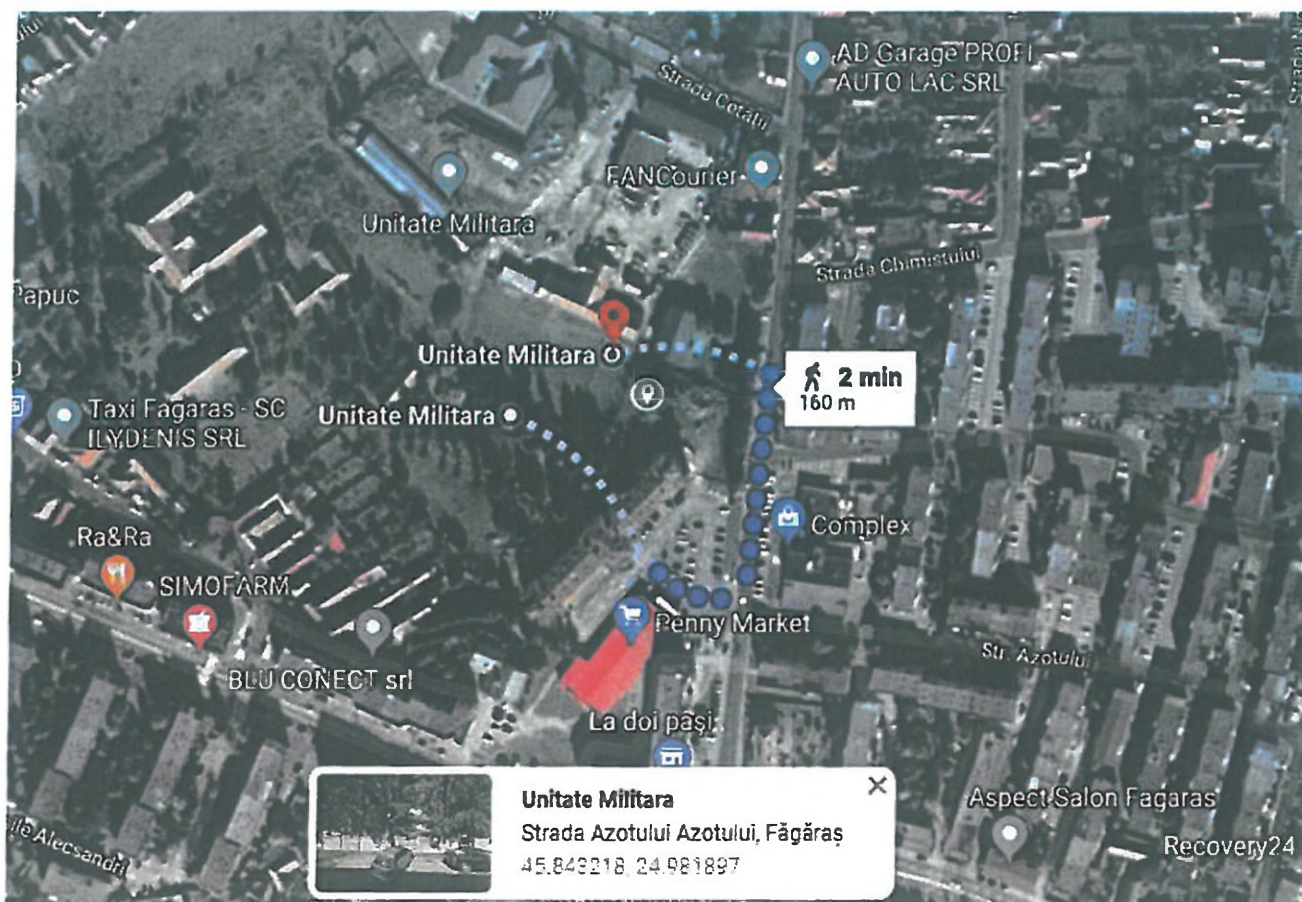
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

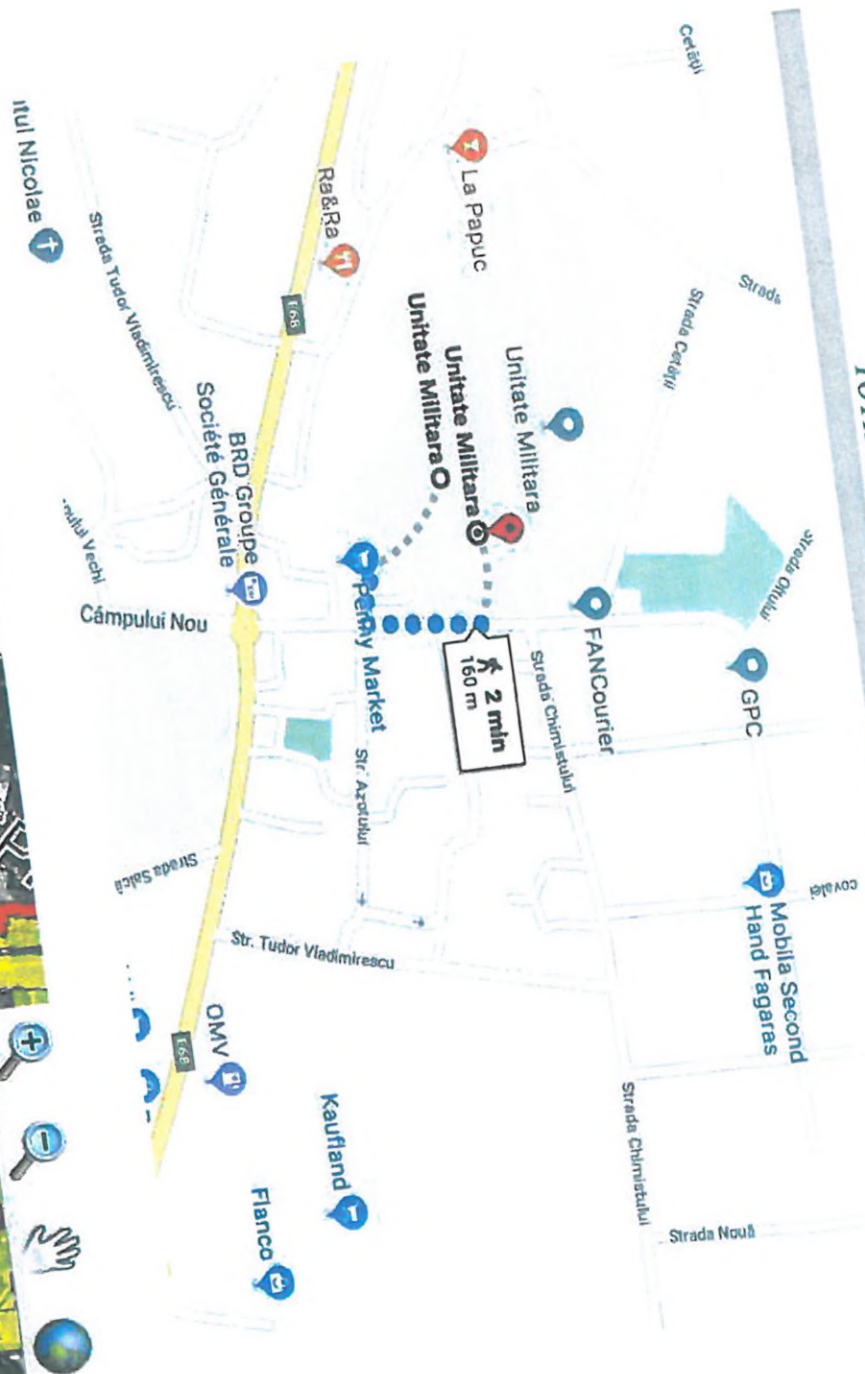
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

LOCALIZARE



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



POZE PROPRIETATE



Accesul de servitute



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



Vecinatati





TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Grila de calcul

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		20.0 €/mp	19 €/mp	27 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.0	-1.9	-2.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, str.Tabacari nr.13, zona Penny	Fagaras	Fagaras, periferic	Fagaras
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		20%	25%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.6	4.3	1.2
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	21.4 €/mp	25.6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Cuquantum Ajustare %		15%	-4%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.24	-0.86	-0.51
PRET AJUSTAT (€/mp)		24.8 €/mp	20.5 €/mp	25.1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT

RAPORT DE EVALUARE

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN&DESCRIERE	regulata, fara front la strada , acces prin drum de servitute	regulata, 2 deschideri la drum pietruit,	regulata, 1 deschidere la drum pietruit	regulata, 1 deschidere la drum pietruit
Cuquantum Ajustare %		-5%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.1	-0.6	-0.8
Utilitati	energie electrica, apa , gaz canalizare in apropiere	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa , en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		30%	18%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2.2	2.8	-0.1
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
Ajustare neta		5.8	2.8	-0.1
Ajustare neta (%)		32.00%	16.25%	-0.25%
Ajustare bruta		7.9	5.8	2.5
Ajustare bruta (%)		44.00%	33.75%	10.25%
nr. Ajustari		3	3	2
ajustare minima	10.3%			
valoare pe mp selectata	24.40			4.7790 lei
valoare lei rotunjita		111,400 lei		
valoare euro		23,300 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comp., ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scazut .S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de suprf. prop. de evaluat . S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta , recunoscuta pe piata imobiliara, utilizand tehnica interviului

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere

Acces teren / Deschidere/Vizibilitate: s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece ele dispun de acces direct din strada , fata de prop. de evaluat care dispune de drum de servitute . Comp. A se ajusteaza negativ suplimentar deoarece dispune si de doua fronturi de deschidere . S-a aplicat tehnica interviului

COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



20 €

Trimite mesaj

0745 275513



Béno

Pe site din aug 2015

Anunțurile utilizatorului

Alte anunțuri ale utilizatorului



Teren intravilan

Făgăraș, Județ Brașov Actualizat de pe telefon La 18:04, 15 decembrie 2019. Numar anunt: 90175956

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **2 500 m²**

Teren intravilan pe libertatii .pentru detalii sunati la 745275513



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

COMPARABILA B

Teren de vânzare cu 500 mp
Brasov - Fagaras - Vand teren intravilan



Cotinghi Catalin
0767509864
Chat WhatsApp

9.500 €

6 zile in urma

Vand teren intravilan

Sesizează o problema

Detalii

Preț / m²:	19 €	Deschidere stradală:	13 m
Suprafață utilă:	500 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Teren intravilan cu deschidere la strada de 13 m si cu o lungime de 39 m avand toate utilitatile langa el.Terenul se afla in Fagaras pe strada Vlad Tepes.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

COMPARABILA C



☆
Salveaza ca
favorit

19 000 €

Negociabil

✉ Trimite mesaj

☎ 079 993 8563



Făgăraș, județ Brașov
Vezi pe harta

Eugen

Pe site din iul 2019

Anunțurile utilizatorului

Reportează

Vânzare teren

Făgăraș, județ Brașov Adăugat de pe telefon La 15:03, 8 ianuarie 2020, Numar anunt: 195054013

[Cămeșă lungă din jers](#)

Vânzare teren

Făgăraș, județ Brașov Adăugat de pe telefon La 15:03, 8 ianuarie 2020, Numar anunt: 195054013

👍 Îmi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafața utilă **700 m²**

Terenul este situat pe strada Nouă, în cartierul Meltea, Făgăraș. Este situat între două vile și are deschidere la stradă de 30m.

Nr. telefon 799 - [arata telefon](#) -

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcast.html#60ab2b7f6e>

DOCUMENTE PROPRIETATE

CARTE FUNCIARA NR. 104014 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru INFORMARE**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

Parcela nr.	104
Suprafata	22
Clasa	15
Anul	2011

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN Intravilan

Adresa: Fagaras, Strada Tabacari, nr. 13

Nr. cart.	Reconstruit / In Anvelopa	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	104014	Din actul 955; Masurata: 955	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Descrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Observatii / Referinta
036 / 22.01.2015	
Act notariul nr. 62, din 21.01.2015, emis de Schreiber Cherman Dorina Sonia	
04 Intabularea, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, carte cadastru 1 / 1	AI
1) SPICIA IG VITALIA, cu domiciliu	
2) SPICIA VASILEA, cu domiciliu in cond.art.339 Cod Civil	

C. Partea III. SARCINI

Descrieri privind sarcinile asupra drepturilor reale de proprietate si sarcini	Observatii / Referinta
NIL SURF	



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

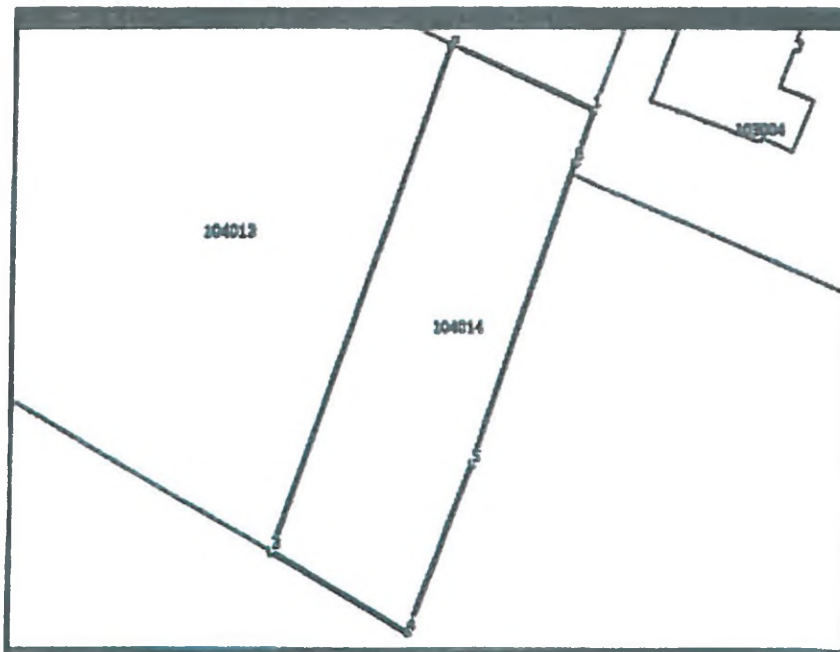
CARTE FUNCIARA NR. 104014 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Făgăraș, Strada Tâbăcari, nr. 13

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) [*]	Observatii / Referinta
104014	955	-

^{*} Suprafata este determinata si planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

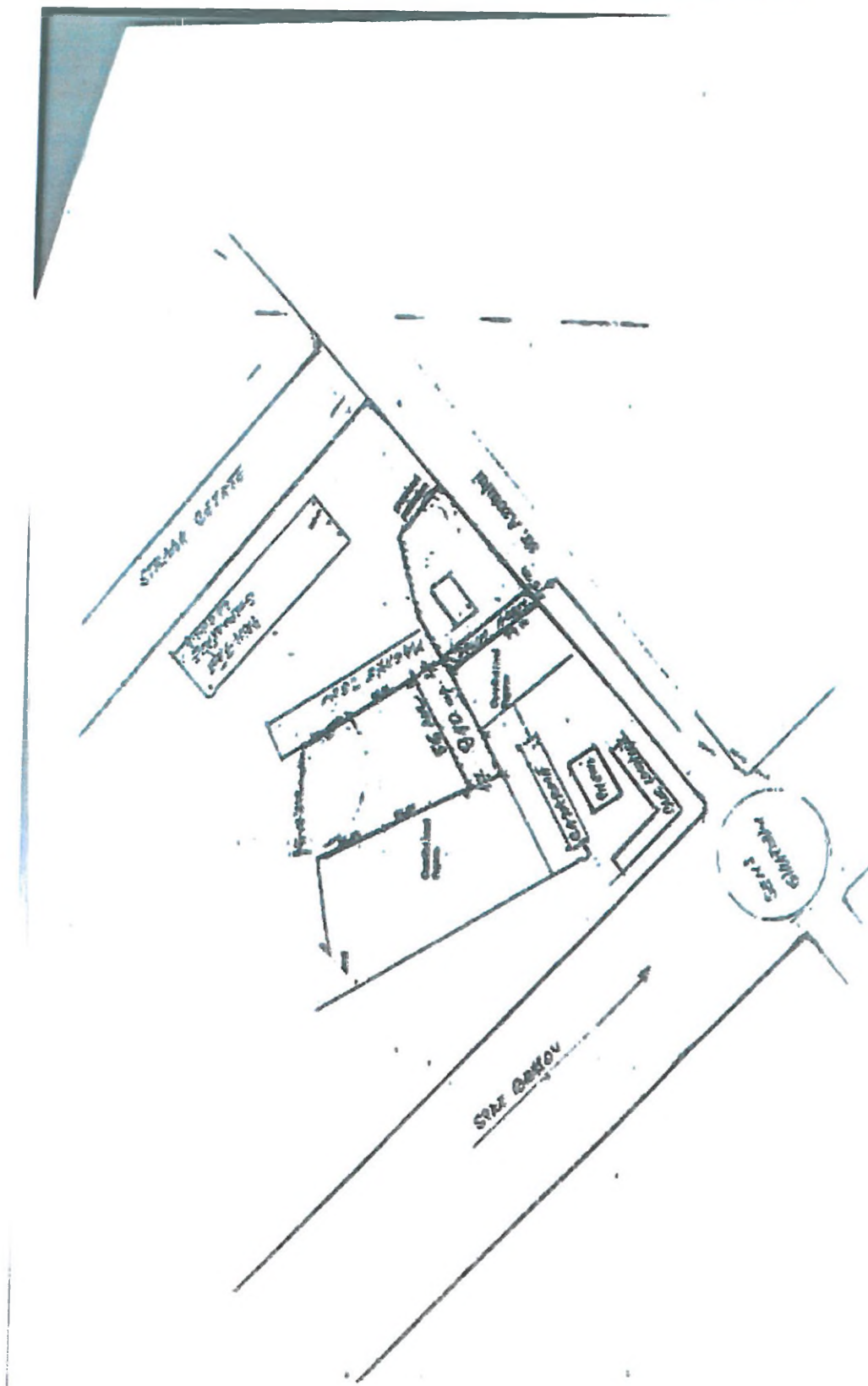
Nr. Căminar / Nr. crt. foloșinta	Tipul terenului	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcele	Nr. Topografie	Observatii / Referinta
1	cursi constructi	DA				TEREN DELIMITAT CU GARD DE PLASA, ZID CONSTRUCTIE SI TARUSI DE LEMN. Adresa de fact de servitutea de trecere cu piciorul si orice alt mijloc de transport creata pe terenul cu record IC3004, pe o latime de 1.50 m si o lungime aproximativa de 54 m, avand suprafata totala de 186 mp.

Lungimea segmentelor

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungimea segment ^{***} (m)
1	2	16,8
2	3	15,7
3	4	16,8
4	5	18,6
5	6	21,0
6	1	5,8

^{**} Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stere 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
^{***} Lungimile segmentelor sunt determinate din coordonate calculate si sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ

AVIZ NR. 4 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A. T.

Amendament: se negociază, prețul maxim de adiție va fi de 20€ pe mp.

PREȘEDINTE,
Ercău Bruno



SECRETAR,
Suciu Andreea



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 4 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Amendamente propuse:

*- Se propune negociere pentru un alt
pret maximal per metru pătrat.*

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Cârjan Anca



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 4 / 12.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în
suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și
d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A7

Amendament

20 € pret max. per. m²

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert



SECRETAR,
Clonț Valentin



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 4
COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI
ȘTIINȚIFICE, ÎNVĂȚĂMÂNT,
CULTE, SĂNĂTATE, CULTURĂ,
PROTECȚIE SOCIALĂ, SPORTIVE
ȘI DE AGREMENT

AVIZ NR. 6 /13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în
suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și
d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Amendamente propuse:

24 euro/m² - 3 pentru 3 abștinți
20 euro/m² - 3 pentru 2 abștinți → AF pt 206/uf

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin

SECRETAR,
Biza Radu

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 6 / 13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A.7
amendament: la art.2
Preț de achiziționare: 19.100 €
achiziționat în lei - 91.278,9 lei

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR

AVIZ NR. 5 / 13.02.2020

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ) favorabil proiectul de hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Amendamente propuse:

- 2 voturi pentru } 24 € / m²
- 3 abțineri

- 2 voturi pentru } 20 € / m²
- 2 voturi Abțineri
- 1 vot. abțineri

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion

SECRETAR,
Malene Petru

Cod: F-18