



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL 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



PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la cumpărare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1884/1/20..01.2020 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1884/20.01.2020, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

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

Ținând seama de HCL nr. 24/31.01.2018 privind aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme

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. 73/25.11.2019 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor, 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, a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Fagaras, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocailor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme.

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: 1884/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 24 din 31.10.2018 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, 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, astfel: 15,12 euro/mp, respectiv 115.316 lei (24.192 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului – teren intravilan.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 73/25.11.2019

**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: 1884/1/20.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 24 din 31.10.2018 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Propunem însușirea raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului – teren intravilan.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

cf



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL 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

HOTĂRÂREA nr.24 din data de 31 ianuarie 2018

-privind aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, imobil situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Expunerea de motive a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37872 /1/16.01.2018 și referatul de specialitate aprobat, nr. 37872/16.01.2018 al Compartimentului Evidență Patrimoniu, prin care se propune aprobarea ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, imobil situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme,

Ținând seama de avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2, lit.b și lit. d și alin.6, lit. a, pct. 17 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală,

În temeiul art. 45, alin. 1 și alin.3 și art. 115, alin. 1, lit. b din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, astfel:

- **imobil teren intravilan** situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocelilor, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, nr. top. 2320/a/4/2, cu date referitoare la teren categoria folosință "curți construcții"

Art.2: Se aprobă demararea procedurii de evaluare a imobilului menționat la art. 1, iar după obținerea Raportului de evaluare, Consiliul Local va aproba sau nu achiziția imobilului corelată cu alocarea bugetară în acest sens.

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul prin Compartimentul evidență patrimoniu, Direcția economică și Biroul achiziții-investiții.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ȘUTEU MARILENA-DORINA



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului,
LAURA ELENA GIUNCA

ANEXA LA HCL NR. 24/2018.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105810 Fagaras

Nr. cerere 65
Ziua 04
Luna 01
Anul 2018



Cod verificare
100051192506

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2359

Adresa: Loc. Fagaras, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 2320/a/4/2	1.600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3860 / 09/10/1996 Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3123, din 03/10/1996 emis de notar public Schneider Chelemen Eleonora;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GOLASU ILEANA, născ. Greblea 2) GOLASIU CORNELIU	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
Top: 2320/a/4/2	1.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.600	-	-	2320/a/4/2	Loc de casă

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Ordin de plată cont OCPI nr.3782/20-12-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

04-01-2018

Data eliberării,

//

Asistent Registrator,
ADRIANA COJOGARIU

(parafă și semnătură)

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRĂȘOV
Numele și prenumele: _____
PACTA BONAE FIDEI

Referent,

ELIBERAT
LA DATA

04 JAN 2018

(parafă și semnătură)

SEMNATURA

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 73/ 25.11.2019



Beneficiar: *MUNICIPIUL FAGARAS*

Proprietari : *GOLASU ILEANA si GOLASIU CORNELIU*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 1600 mp*

Adresa: *Mun. Fagaras , jud Brasov*



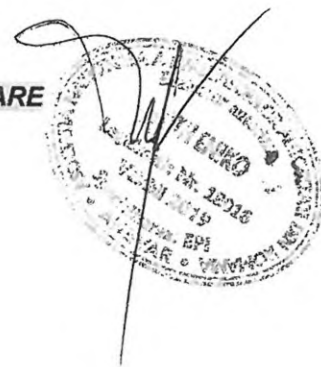
Data evaluării: *18.11.2019*

Curs lei/EURO = *4,7667*

**Valoarea de piață estimată pentru proprietate este de 115.316 Lei
echivalent 24.192 Euro Euro**

15,12 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 încheiat 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 Municipiul Fagaras , jud Brasov , proprietatea persoanelor fizice Golasu Ileana si Golasiu Corneliu , în prezent având destinația de curți construcții conform acte , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren liber in suprafata de 1600 mp , conform Extras CF 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018 UAT Fagaras , avand numar cadastral 2320/a/4/2
- ▶ *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 Autorizati din România) editia 2018, în vederea **vânzării**
- ▶ Tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparatiei directe
- ▶ Data de referință a evaluării este 18.11.2019. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7667 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	115.316 Lei echivalent a 24.192 Euro 15,12 euro/mp
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 Autorizati din Romania).



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE



SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		MUNICIPIUL FAGARAS					
Nume proprietari		GOLASU ILEANA si GOLASU CORNELIU					
Proprietate		<i>Existentă</i>					
Tip proprietate evaluata		<i>Teren intravilan</i>					
Subtip proprietate		<i>Curti constructii</i>					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Municipiul Fagaras					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Langa Spitalul Municipal Fagaras					
Carte Funciara nr.		105810 UAT Fagaras					
Numar cadastral		2320/1/4/2					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018					
Dreptul de proprietate		<i>deplin</i>					
Utilizare existenta constatata		<i>Teren liber</i>					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	1600 mp				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7667					
Data inspectiei		18.11.2019					
Data evaluarii		18.11.2019-					
Valoare abordare prin comparatii		115.316	LEI				
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		115.316	LEI		24.192	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		115.316			24.192		
Pentru suprafata masurata -346 mp		72	LEI /mp		15,12	EURO/mp	

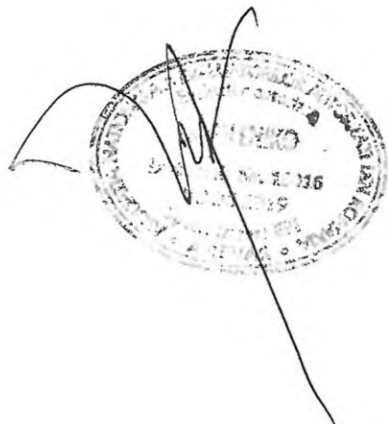
OBSERVATII SPECIALE

Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei	<i>Mediu</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Amplasare mediană</i>

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Acces	<i>Da</i> <i>Drum public</i>
Utilitatiile zonei	<i>En.electrică, gaz, apa, canalizare</i>
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	<i>Nu e cazul</i>
Utilizare	<i>Teren liber</i>
Identificare imobil	<i>S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate</i>
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	<i>Nu sunt</i>
Caracteristici Teren Liber	<i>Intravilan</i> <i>Certificat de urbanism valabil: nu</i> <i>Documentatie cadastrala: da</i> <i>Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber</i>
Alte Observatii	<i>Nu a fost prezentat Planul de amplasament si delimitarea zonei.</i>

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2019, 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 1600 mp conform Extras CF* nr. 105810 cu nr. cerere 65/04.01.2018 UAT Fagaras cu numar cadastral 2320/a/4/2
- ▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

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

1.1. Baza de evaluare_o reprezinta estimarea valorii de piata 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 estimata in prezentul raport este valabila la 18.11.2019
Curs BNR la data evaluarii : **1 euro = 4,7667 lei.**

1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7667 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.).

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 către Ec.Toth Eniko la data de 18.11.2019 în prezența unui reprezentant al Primăriei Făgăraș . 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 informații 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 și schițele puse la dispoziție de către 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 imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX. ro și Imobiliare. ro.) privind oferte similare;

1.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și 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 menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

2.1. Situația juridică: documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras CF 105810 cu nr cerere 65/04.01.2018

Proprietari – Golasu Ileana și Golasiu Corneliu

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 2320/a/4/2 - 1600 mp teren conform Extras CF

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin

2.2 Descrierea amplasamentului: Mun. Făgăraș , cu acces din str. Doamna Stanca și str Ghiocilor ,zona mixta rezidențială , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *Fagaras , langa Spitalul Municipal*
- Suprafata S = 1600 mp
- Tip Teren - curti constructii
- Tip drum acces: , doua fronturi , ambele la drum asfaltat
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este liber
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta functională – zona rezidentială, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: la limita proprietatii
- Rețea de apă: la limita proprietatii
- Rețea de termoficare: da
- Rețea de gaze: la limita proprietatii
- Rețea de canalizare: la limita proprietatii
- Rețea de telefonie: existentă

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Localitatea este asezata pe terasa, relativ joasa, de pe malul stang al Oltului, taiata de vechea albie a paraului Berivoi.

Tara Fagarasului a constituit din cele mai vechi timpuri, alaturi de Tara Barsei, o zona de refugiu in fata dusmanului, datorita pozitiei sale geografice favorabile. Aflata pe rand in componenta Tarii Romanesti (regasim apanajele Fagarasului si Almasului in marele titlu voievodal al lui Mircea cel Batran) si sub stapanirea regilor Ungariei, stravechiul teritoriu romanesc revine la patria-mama o data cu Marea Unire e la 1 decembrie 1918.

Localitatea Fagaras, cu cetatea sa multiseculara, a fost mult timp centrul politico-administrativ al tinutului, ca resedinta de district pana in 1886, de comitat intre 1886 si 1918 si apoi resedinta de judet intre 1918 si 1950, polarizand intreaga viata economica, social-politica si culturala a zonei. in anul 1968, o data cu noua reorganizare administrativ-teritoriala, fostul judet Fagaras devine parte componenta a actualului judet Brasov, resedinta judetului fiind trecuta municipiului Brasov.

Locuitori, situatie sociala

Din punct de vedere demografic, Fagaras se situeaza in prezent pe locul doi intre celelalte localitati urbane ale judetului, numarul populatiei inregistrand o crestere apreciabila pana in 1990. Dupa aceasta data, se poate observa un oarecare regres, in principal datorita scaderii ratei natalitatii si plecarilor din localitate. Se poate constata gradul ridicat de urbanizare a Fagarasului si densitatea locuitorilor (117 locuitori / 100 kmp), municipiul reprezentand 7,11% din populatia totala a judetului si 9,2% din cea urbana

Infrastructura

Municipiul Fagaras este strabatut de drumul national DN1, care face legatura intre Brasov (la 66 km de Fagaras) si Sibiu (la 76 km); impreuna cu alte trei drumuri judetene si calea ferata, acest drum national asigura infrastructura necesara desfasurarii activitatilor economice precum si legatura directa si rapida cu restul tarii.

Municipiul Fagaras beneficiaza de infrastructura usor accesibila , sosele si strazi asfaltate toate utilitatile necesare unui oras civilizatat , cartiere bine organizate , scoli , policlinica , spital si alte constructii edilitare

- **Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zona mediană al Mun. Fagaras**
 - **Piața specifică - piața terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidențiale din localitate 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 mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult**
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 1600 - 3000 mp variază între 12-20 euro/mp în funcție de zona de amplasament.**

OFERTA DE PIATA

In crestere. Oferta de proprietati similare este in crestere fata de cele care apar frecvent pe piata, aparand si segmentul de vanzari al bancilor

CEREREA PE PIATA

- **In usoara crestere conform informatiilor de pe piata**

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

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 imprumutului

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

In 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 ».

In 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 fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidențiate în urma unui studiu geologic și vor avea sau nu influență în valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității 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 capiatlizare 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 intre 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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	115.316 LEI echivalent 24.192 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). Afirmațiile 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 încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.
16. Se presupune că toate studiile inginerești 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 obținute sau reinnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

22. Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.

23. Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.

26. Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

27. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale :

- Nu s-au identificat

ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile efectuate cu ocazia inspecției completate cu poze de pe nortalul Google maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-fagaras-27455749>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0Lk5.html#509fe6867c>

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#16b2380ba3>

TIPUL VALORII ESTIMATE

Tinând cont de scopul evaluat, s-au urmarit recomandările standardului de aplicatie în evaluare, SEV 230 – SEV 230 – **Drepturi asupra proprietății imobiliare**

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „teren”. În această situație, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este definită de standardul internațional de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 18.11.2019 La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii noiembrie 2019.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: 1 euro = 4, 7667 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** **115.316 echivalent 24.192 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 proprietate

115.316 lei echivalent 24.192 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.

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

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

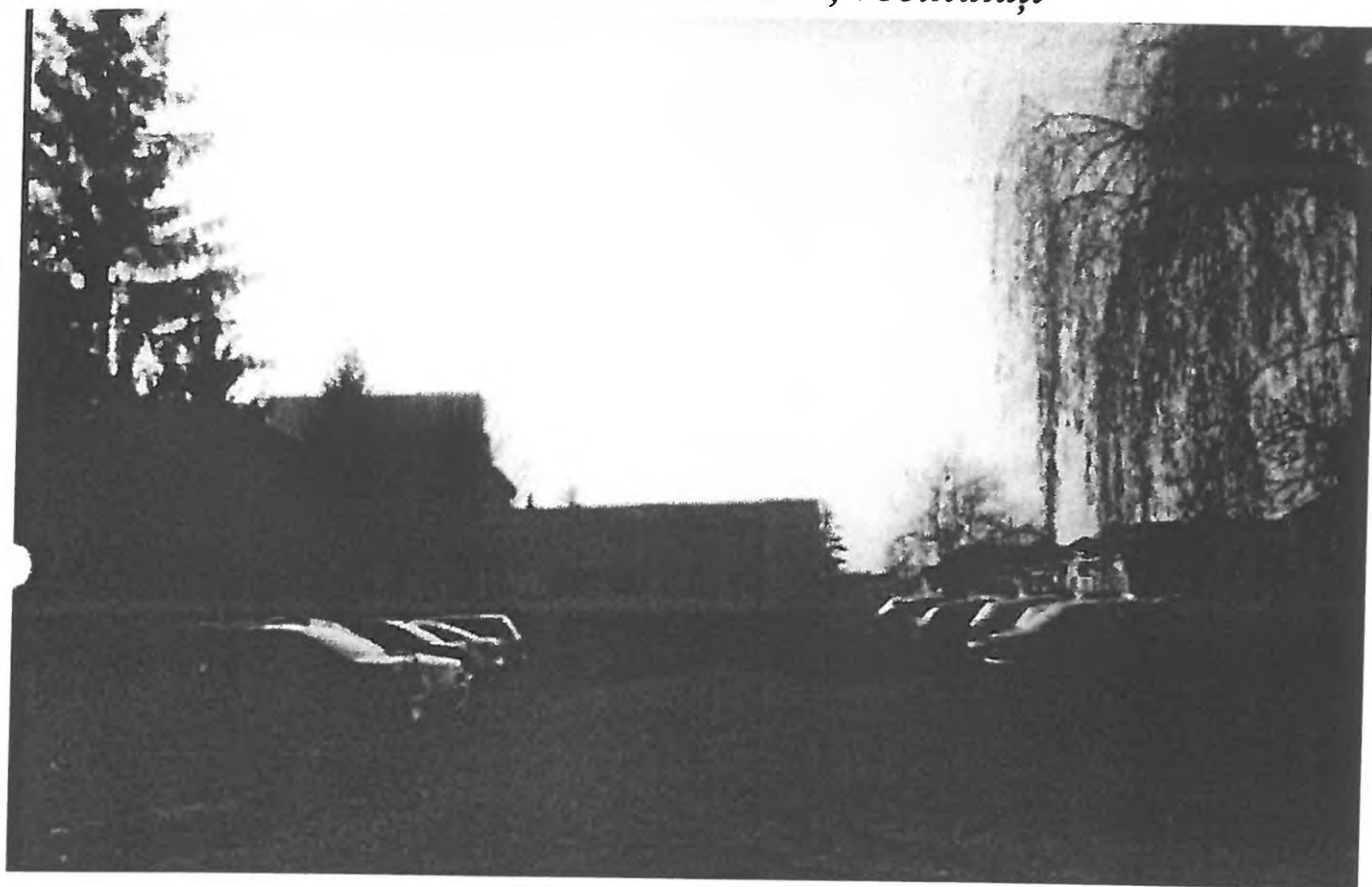
Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



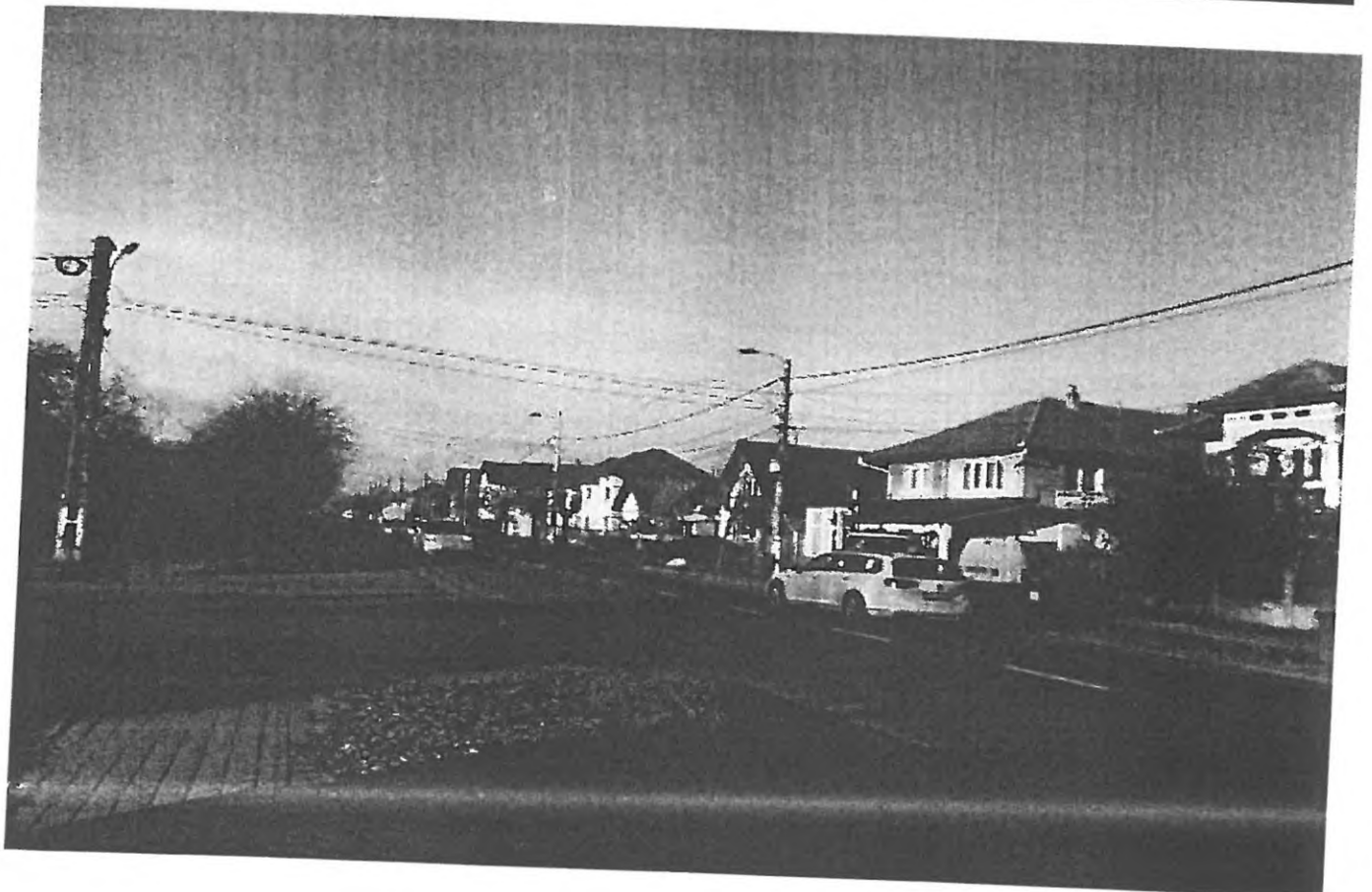
LOCALIZARE



POZE PROPRIETATE, vecinatăți



Vecinatati



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		14.46	12.84	14.68
Acces teren	strada asfaltata , doua deschideri	strada asfaltata , un singur front	strada pietruita, un singur acces	strada pietruita , doua fronturi
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	8%	3%
		0.72	1.03	0.44
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		15.18	13.87	15.12
ajustare totală netă		2.18	1.87	-4.88
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		16.79%	15.60%	-24.42%
ajustare totală brută		3.48	3.07	4.92
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		26.79%	25.60%	24.58%
Preț ajustat(Euro / mp)	15.12	15	14	15

Suprafata teren intravilan = 1,600 mp

Curs Euro= 4.7667

Valoare teren intravilan = 24,192 euro

Valoare teren intravilan = 115,316 lei dupa rotunjire lei

Explicatii ajustari :

NOTA: 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).

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile , ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional diferit fata de zona prop. de evaluat. S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile, calculat la un procent de 0.5%/ 100 mp diferenta.

Utilitati: nu au fost aplicate ajustari

Deschidere: s-a considerat un raport optim al laturilor de 1/1, caruia ii corespunde o corectie de 10%. Terenul evaluat are o corectie fata de raport de 0.6%, iar pentru fiecare diferenta de 0.10 s-a aplicat un procent de 1%

Stare teren: nu au fost aplicate ajustari

Acces teren: au fost aplicate ajustari pozitive la toate trei comp pentru accesul din strada pietruita si/sau pentru nr de fronturi

Restrictii legale: nu au fost aplicate ajustari

COMPARABILE TEREN COMPARABILA A

The screenshot shows the mobile interface of the 'imoradar24' app. At the top, the logo and name 'imoradar24' are displayed next to the tagline 'Radarul proprietăților din România'. Navigation icons for search alerts, favorites, and login are visible. The main heading reads 'Teren de vânzare cu 3000 mp' with a breadcrumb trail: 'Brasov > Fagaras > Teren intravilan'. A large image of the property is shown, with a price tag of '39.000 €' and a 'Proprietar verificat' badge. A '14 zile in urma' label is present. A floating action menu on the right includes 'Salveaza', 'Distribuie', a phone number '0744572718', and a 'Chat WhatsApp' button. Below the main image is a horizontal gallery of smaller photos of the property.

Teren intravilan

Sesizeata o problema

Detalii

Preț / m ² :	13 €	Deschidere stradală:	20 m
Suprafață utilă:	3000 m ²	Comision:	Nu
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nespecificat		

Descriere

Vand teren intravilan in Fagaras situat intre cladirea SETA si Casa de Copii. Terenul este intravilan dispune de toate utilitatile are o deschidere de 20 m la strada Soseaua Combinatului. Se poate folosi pentru constructii locuinte sau alte obiective. Terenul are PUZ din anul 2008, CF cu mentiunea de teren intravilan toate actele la zi. Poate fi dezmembrat in parcele mai mici. In zona sunt deja case construite. Pret 13 euro/mp usor negociabil. Schimb cu apartament zona centrala cu 3 camere, et. 1 sau 2. ROG ACENTIILE IMOBILIARE SA NU SUNE!

Hartă



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3000-mp-teren-vanzare-fagaras-27455749>

COMPARABILA B



12 €

Trimite mesaj

0743 057 559

Fagaras, judet Brasov
Vezi pe harta

costei
Pe site de mar 2013

Anunturile utilizatorului

Raportaza

JACHETA ELORA gri
JACHETA ELORA gri Anso
ATIS-ggreyValera 100%
DUMBO
100%

Teren
Fagaras, judet Brasov Adaugat La 20:40, 12 noiembrie 2019. Numar anunt: 192274261
imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Orient de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 000 m ²		

teren situat pe str. olului acces apa canal gaz curent pretul e neg. persoana de contact Elena tel.727152297 mai multe detalii la tel.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDd0Lk5.html#509fe6867c>

COMPARABILA C



Sovata - Hotel Muresul
 Health Spa
 Book now

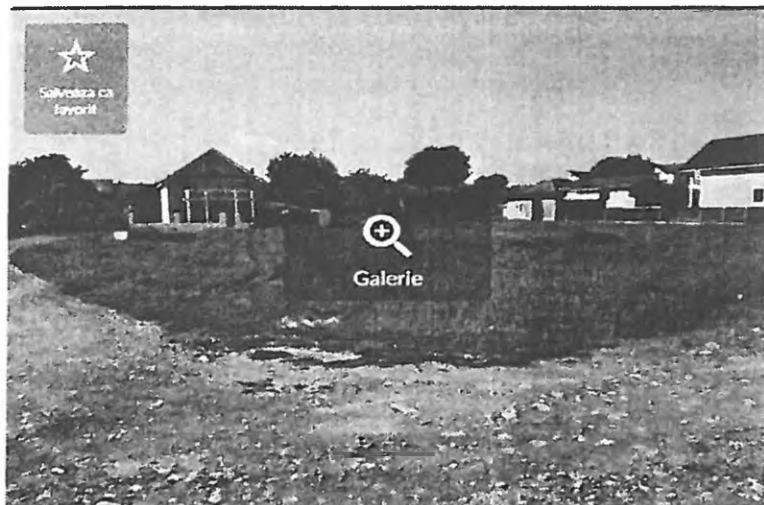


Sovata - Ensana Bradet
 € 80
 Book now



Sovata - Ensana Sovata
 € 70
 Book now

Ads by booking.com



20 €

Trmite mesaj

0745 275513

Făgăraș, județ Brașov
 Vezi pe hartă



Benoit

Pe ultimul aug. 2015

Anunțurile utilizatorului

Teren intravilan

Făgăraș, județ Brașov Adăugat de pe telefon La 07:31, 15 noiembrie 2019 Numar anunt: 90175956

imi place 0

Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Client de Proprietar Extrovilan / 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#16b2380ba3>

DOCUMENTE PROPRIETATE

ANEXĂ LA HCL NR. 24/2018



Oficiul de Registrul și Publicitatea Imobiliară BRAȘOV
 Serv. de Extindere și Protecție Imobiliară Regală

Tipul actului: 65
 Data: 04
 Ora: 01
 An: 2018

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 005909 / 001010



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN agricol 10000 m² Nr. 01/10000/2010

Adresa: Loc. Fagorob, Sat. Braviv

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
1	Top 22304447	10000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referința
1060 / 09/10/1996 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 2223, din 03/08/1996 emis de notar public Șteine Ștef. Urelean Becoare	
31 1) ANEXA care are drept de PRIORITYĂȘEL Cumpărare, ca ECU Ștef. Urelean, de la Ștef. Urelean Ștef. Urelean prin Convenția de cota acțiunii 1/1 2) GOLASU ILEANA, născ. Greblea 3) GOLASIU CORNELIU	41

C. Partea III. SARCINI.

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



TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Canta Fuzinar nr. 103500 Comuna Ciocanesti de Jos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastre	Supe-fata teren	Observatii / Referinta
Tul. 2320/2012	1.600	

Cantare UNARE IN CUA
Terenul este posesor al nr. 103500/2012

Date referitoare la teren						
Nr. Cadastre	Data	Supe-fata teren	Faza	Parce B	Nr. tipu	Observatii / Referinta
2320/2012	DA	1.600			2320/2012	loc de casa

Suma de câștiguri este în corespunță cu decizia în vigoare din cantă funcționar publică, plătită de acest teren.
Prezentul extras de cantă funcționar este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice în care se utilizează în vederea creșterii și dezvoltării și înlocuiri de informații și prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în vigoarea legii.
Se achită costul de 20 RON, conform planșei de planșă nr. 103500/2012 în suma de 10, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu numărul 272.

Data soluționării: 04-01-2018
Data eliberării: / /

Agenta Registrator
ANETA COJOGARI
 (sechela și semnătură)

Referent
ANETA COJOGARI
 (sechela și semnătură)



CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

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.4 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în
suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu
Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu
str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Alexandru Florin

SECRETAR,
Biza Radu

15/36

Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI

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.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în
suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu
Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu
str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

_____ *A.F.* _____

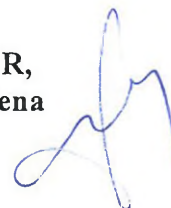
_____ *amendament: Borca și infestațiunile pestice* _____

_____ *p. de licență* _____

PREȘEDINTE,
Negriță Ion



SECRETAR,
Șuteu Marilena



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. 4 / 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. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A.F.
a obținere

PREȘEDINTE,
Bogdan Ion



SECRETAR,
Malene Petru

**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. 3 / 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:

- însușirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu str. Ghiocilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Ercău Bruno**



**SECRETAR,
Suciu Andreea**



Cod: F-18

CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3
COMISIA PENTRU SERVICII
PUBLICE, PENTRU COMERT
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 3 / 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. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în
suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu
Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu
str. Ghiocilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

AK

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,
Cârlan Anca



Cod: F-18

AVIZ NR. 3 / 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:

- însusirea Raportului de evaluare nr. 73/25.11.2019 pentru imobilul teren intravilan, în
suprafață de 1.600 mp, înscris în CF nr. 105810 Făgăraș, proprietatea d-lui Golașiu
Corneliu și a d-nei Golașiu Ileana, situat în Făgăraș, la intersecția străzii D-na Stanca cu
str. Ghiocelilor, în vederea realizării investiției amenajare parcare autoturisme, aprobat la
cumpărare

Amendamente propuse:

AF amendament al Primarului

infrastructura rutieră și parcare

PREȘEDINTE,
Stengel Norbert

SECRETAR,
Clonț Valentin

