

10

**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..... 2017**

privind însușirea Rapoartului de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în Făgăraș, fostă str. M. Viteazu, nr. 46, la intersecția B-dului Unirii cu str. M. Viteazu, jud. Brașov, proprietatea d-lui Suciuc Constantin, aprobat la cumpărare

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS**

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului Municipiului, în calitate de inițiator cu nr. 17913/28.06.2017, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. 6 din Legea 215/2001

Analizând Referatul cu nr. 27645/21.09.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 31/01.09.2017, întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, imobil teren intravilan aprobat spre cumpărare, imobil proprietatea d-lui Suciuc Constantin, situat în Făgăraș, fostă str. M. Viteazu, nr.46, la intersecția B-dului Unirii cu str. M. Viteazu

Ținând seama de HCL nr. 147 din 31.07.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 281 mp, înscris în CF nr. 101239 Făgăraș, situat în Făgăraș, fostă str. Mihai Viteazu, nr. 46, la intersecția b-dului Unirii cu str. M. Viteazu, jud. Brașov, proprietatea d-lui Suciuc Constantin, în scopul rezolvării, din punct de vedere juridic a situației terenurilor ce vor fi amenajate de către municipiu,

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2, lit.b și lit. d și alin.6, lit. a, pct. 11 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 însușește Raportul de evaluare nr. 23/18.06.2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 281 mp, înscris în CF nr. 101239 Făgăraș, situat în Făgăraș, fostă str. Mihai Viteazu, nr. 46, la intersecția b-dului Unirii cu str. M. Viteazu, jud. Brașov, proprietatea d-lui Suciuc Constantin, în scopul rezolvării, din punct de vedere juridic a situației terenurilor ce vor fi amenajate de către municipiu, imobil a cărui cumpărare s-a aprobat prin HCL nr. 147/31.07.2017

**Art.2:** Prețul final al achiziției va fi stabilit prin Proces-verbal de negociere încheiat de către Comisia de negociere pentru stabilirea prețului final la achiziționarea de către Municipiul Făgăraș a unor imobile – terenuri și construcții situate pe raza UAT Făgăraș, comisie ce va fi numită prin Dispoziția primarului Municipiului Făgăraș.

**Art.3:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul evidență patrimoniu.

**Art. 4:** Prin grija Secretarului Municipiului prezenta va fi comunicată în termen legal Primarului Municipiului Făgăraș, Prefectului și adusă la cunoștință publicului.

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**



**SECRETAR**

**LAURA ELENA GIUNCA**





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**



**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200. Tel: 0268 - 211313, Fax: 0268 - 213020  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 27645/21.09.2017

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

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

privind însușirea Rapoartului de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în Făgăraș, fostă str. M. Viteazu, nr.46, la intersecția B-dului Unirii cu str. M. Viteazu, jud. Brașov, proprietatea d-lui Suci Constantin, aprobat la cumpărare

Prin HCL nr. 147 din 31.07.2017 s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 101239 Făgăraș, proprietatea d-lui Suci Constantin , situat în Făgăraș, fostă str. M. Viteazu, nr.46, la intersecția B-dului Unirii cu str. M. Viteazu, urmând ca evaluarea imobilului supus vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de către Expert autorizat Ec. Dobre Elena, conform anexei 1 la prezenta hotărâre

Având în vedere adresa Municipiului Făgăraș nr. 25411/12.09.2017 prin care proprietarului i-a fost comunicat Raportul de evaluare menționat anterior, adresă l-a care nu s-a primit până la această dată nici un răspuns, propunem însușirea Rapoartului de evaluare nr. 31/01.09.2017, întocmit de către expert evaluator Dobre Elena, în vederea definitivării procedurii de achiziționare a imobilului menționat anterior.

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMĂNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	12.09.2017	
2.	ARHITECT ȘEF	LILIANA BOER	12.09.2017	
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE	12.09.2017	

*Raport de evaluare  
Teren*

---

Nr.31/01.09.2017

# Raport de Evaluare

## Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață terenului situat in Fagaras,  
str.Mihai Viteazu, nr.46, jud.Brasov

**Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



### CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în prezentul raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele si condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile si concluziile personale, neinfluențate de niciun factor, imparțiale si nepărtinitoare.

In plus, certific că nu am niciun interes prezent sau viitor care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.

Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele si opiniile personale au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internationale de Evaluare, recomandările si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator in data de 08.08.2017.

Expertul evaluator are încheiat un contract de asigurare profesională pentru eventualele daune izvorâte în urma activității prestate pentru client.

01.09.2017

Expert autorizat - Membru titular,

Ec. Elena Dobre



### CUPRINS

1. ASPECTE GENERALE.....	5
1.1 Prezentare clientului.....	5
1.2. Prezentarea evaluatorului.....	5
1.3 Obiectul evaluării.....	5
1.4 Scopul și utilizarea raportului.....	5
1.5 Destinatarul raportului de evaluare.....	6
1.6 Bazele evaluării.....	6
1.6.1 Ipoteze și condiții limitative.....	6
1.6.2 Valoarea estimată.....	9
1.6.3 Data evaluării.....	9
1.6.4 Data inspecție.....	9
1.6.5 Alte precizări.....	9
1.6.6 Surse de informare.....	10
1.6.7 Declarație de conformitate.....	10
1.6.8 Moneda raportului.....	11
1.6.9 Clauza de nepublicare.....	11
2. PREZENTAREA DATELOR.....	11
2.1 Descrierea situației juridice.....	11
2.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	12
2.3 Descrierea amenajărilor.....	12
2.4 Studiul pieței imobiliare.....	12
3. EVALUAREA PROPRIETATII.....	15
3.1 Cea mai buna utilizare.....	15
3.2 Abordarea prin comparație.....	16
4. CONCLUZII.....	18
ANEXE.....	20

### Sinteza evaluării

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a terenului in suprafata de 280,66 mp situat in Municipiul Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.46.

Data evaluării este 01.09.2017.

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a suprafetei de **280,66 mp de teren**, proprietate a dnei Mihali Marioara-Sanda, in vederea vanzarii catre Primaria Municipiului Fagaras.

Lucrarea s-a elaborat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare ediția 2016:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Data raportului este 01.09.2017, inspecția s-a realizat la data de 08.08.2017.

Abordările în evaluare au fost:

- Abordarea prin piață – comparatia vanzarilor

Rezultatul evaluarii este urmatorul:

TEREN IN SUPRAFATA DE 280,66 MP	4.012	Euro
	18.433	Ron

Dobre C. Elena PFA



### 1. ASPECTE GENERALE

#### 1.1 *Prezentare clientului*

Clientul raportului este Primaria Municipiului Fagaras cu sediul in Fagaras, str.Republicii, nr.3, jud.Brasov.

#### 1.2. *Prezentarea evaluatorului*

Denumire: DOBRE C. ELENA PFA

Sediul social: Sânpetru, Str.Măceșului, Nr.16, Jud.Brașov

Nr.inreg.Registrul Comerțului: F8/714/2012

CUI: 30268103

Evaluator: ec.Elena Dobre

Legitimație: 12135

#### 1.3 *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării este reprezentat de suprafata de teren din Municipiul Fagaras, str.Mihai Viteazu, nr.46.

Dreptul de proprietate aparține SUCIU CONSTANTIN, conform extraselor CF anexate.

#### 1.4 *Scopul și utilizarea raportului*

Evaluarea va estima valoarea de piață pentru vanzare la data de 01.09.2017 a obiectivului descris anterior, aflat în proprietatea dnului Suci Constantin.

---

*Dobre C. Elena PFA*





### 1.5 Destinatarul raportului de evaluare

Destinatarul și clientul prezentului raport este Primaria Municipiului Fagaras. Conform normelor ANEVAR și Codului Deontologic, evaluatorul își asumă răspunderea doar față de destinatarul raportului.

### 1.6 Bazele evaluării

#### 1.6.1 Ipoteze și condiții limitative

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

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 evaluării.

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. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în

---

*Dobre C. Elena PFA*



raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

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.

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.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie 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

# Raport de evaluare

## Teren

---

eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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.

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.

Evaluatorul nu poate fi solicitat sau obligat să depună marturie în instanțe judecătorești, privind datele și concluziile prezentate în prezentul raport.

Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

---

**Dobre C. Elena PFA**



Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### 1.6.2 Valoarea estimată

**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 1.6.3 Data evaluării

Evaluarea a fost realizată la data de 01.09.2017 (curs 1 Euro = 4.5945 Ron). La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor mai-august 2017, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

### 1.6.4 Data inspecție

Inspecția s-a realizat în data de 08.08.2017 de către evaluator.

### 1.6.5 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografii. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

---

*Dobre C. Elena PFA*



### 1.6.6 Surse de informare

Pentru datele care au impact asupra valorii, evaluatorul a prezentat sursele de informare:

- Documentele puse la dispoziție de către beneficiar;
- Inspecția realizată la fața locului de către evaluator;
- Valorile preturilor au fost preluate din următoarele surse:
  - internet;
  - agenții imobiliare;

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor primite de la beneficiar sunt în exclusivitate responsabilitatea acestuia.

### 1.6.7 Declarație de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nicio relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Valoarea stabilită reprezintă o opinie personală bazată pe cunoștințele și procedurile profesionale. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi

**Dobre C. Elena PFA**



asum responsabilitatea pentru opinia mea privind datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 1.6.8 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în EUR și LEI. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în și din valută este 4.5945 lei pentru un euro.

### 1.6.9 Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 Descrierea situației juridice

Terenul evaluat este în proprietatea dnului SUCIU CONSTANTIN, înscrisă în CF 101239, fost CF 12367, nr.cad.934, nr.top.1118/1/2/1, 1119/1/2/1, 1120/1/2/1, 1121/2/1/2/1.

Pentru scopul evaluării am considerat că drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate, considerate ca fiind liberă de sarcini, valabilă și vandabilă.



### 2.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Terenul este situat în zona centrală a Municipiului Făgăraș, în imediată apropiere a Catedralei Ortodoxe din localitate, la intersecția străzilor Mihai Viteazul și Bdul Tabacari.

### 2.3 Descrierea amenajărilor

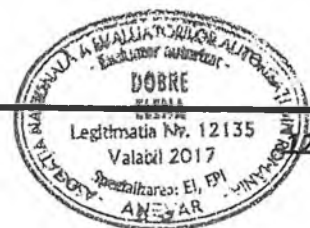
Terenul evaluat nu este acoperit cu construcții și datorită poziționării nu este construibil. Există utilități în apropiere.

### 2.4 Studiul pieței imobiliare

#### Analiza pieței imobiliare

Analiza de piață se realizează în scopul estimării cererii pentru tipul de proprietate imobiliară supuse evaluării. În acest scop se poate defini **piața imobiliară** ca interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilirea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și



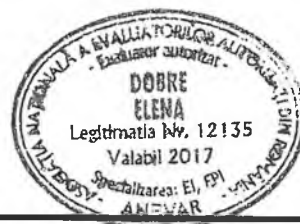
locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă).

### Analiza cererii

*Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-o anumită perioadă de timp.*

Principalii factori luați în considerare în analiza generală a cererii pentru spațiile evaluate au fost:

- Populația în aria pieței locale – rata de creștere relativ constantă cu tendință de scădere;
- Atractivitatea zonei pentru investiții imobiliare – nu este;
- Tipologia locurilor de munca – mici investitori;
- Structura taxelor locale – diferă de la localitate la localitate;
- Disponibilitatea facilităților de transport – acces auto și pietonal;
- Facilități urbane – toate;
- Modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică – terenurile intravilane libere sunt deficitare, în timp ce terenurile de la periferie sunt utilizate atât pentru construcții de tip rezidențial, cât și pentru construcții de tip supermarket, depozite dar și unități de producție.





### Analiza ofertei

**Oferta** este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară disponibilă pentru vânzare sau pentru închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp.

Analiza ofertei pornește de la inventarierea proprietăților imobiliare care sunt comparabile cu cele supuse evaluării și anume:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- costurile de construcție (prețuri unitare practice);
- proprietăți oferite curent (construcții vechi și noi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale;
- impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice și asupra volumului și costului construcțiilor.



### Echilibrul pieței

**Principiul echilibrului** menționează că valoarea este creată și susținută atunci când elemente contrastante, opuse sau care interacționează între ele sunt în stare de echilibru.

O problemă care afectează echilibrul pieței este dificultatea finanțării achiziției de proprietăți imobiliare în actualele condiții. Acest lucru se reflectă și în valoarea și volumul tranzacțiilor, destul de scăzute la data evaluării.

## 3. EVALUAREA PROPRIETATII

### 3.1 Cea mai buna utilizare

Cea mai bună utilizare este definită de Appraisal Institute ca fiind:

„utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren sau proprietăți construite, care este:

- Y posibilă din punct de vedere fizic,
- Y fundamentată în mod adecvat,
- Y fezabilă financiar,
- Y determină cea mai mare valoare.”

Având în vedere zona, cea mai bună utilizare a terenului liber este cea de teren liber, neconstruibil.



### 3.2 Abordarea prin comparație

Metoda comparației utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se bazează pe analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premisa majoră a metodei este aceea că 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.

Această metodă de evaluare este adecvată dacă există pe piață proprietăți de substituție, respectiv proprietăți similare sau identice cu proprietatea supusă evaluării.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilități și atractivități similare, într-un timp rezonabil. Acest principiu se bazează pe rationamentul conform căruia nici un cumparator prudent și în cunoștința de cauză nu ar plăti mai mult pe o proprietate decât pe alta cu caracteristici similare.

Pentru estimarea valorii terenului evaluat s-a recurs la analiza prin metoda comparației directe.

Pentru utilizarea metodei comparației directe, a fost parcursă următoarea procedură de lucru:

1. cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții, listinguri și oferte de cumpărare sau vânzare de proprietăți imobiliare similare cu cea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, suprafața, localizarea și zona amplasării.

**Dobre C. Elena PFA**



2. verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale iar tranzacțiile au fost nepărtinitoare. Verificarea poate să aducă și noi informații de pe piață;
3. selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize pe fiecare element de comparație;
4. compararea proprietăților similare cu proprietatea evaluată folosind elemente de comparație și ajustarea prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile cu cea evaluată;
5. reconcilierea rezultatelor evaluării obținute în urma analizelor comparative într-o singură valoare sau un interval de valori. Pe o piață instabilă un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare estimată.

În cazul proprietății evaluate, abordarea prin comparație (în urma analizei efectuate pe segmentul de piață al proprietăților), a fost utilizată pentru estimarea valorii terenului liber.

S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe, front stradal etc.) cât și de caracteristica pieței imobiliare.

Am ales comparabile 2 pentru care s-au efectuat corecțiile cele mai reduse.

Rezultă valoarea de 13,90 Euro/mp.

Calculul este detaliat în Anexa 1.

Comparabilele sunt de asemenea expuse în Anexa 1.

### 4. CONCLUZII

În urma evaluării efectuate și a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a locuinței este următoarea:

<b>VALOARE PROPRIETATE</b>	<b>4.012</b>	<b>Euro</b>
	<b>18.433</b>	<b>Lei</b>

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei mai-august 2017;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea nu conține TVA;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.5945 lei / EUR.
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar etc.) nu se modifică semnificativ;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;

**Dobre C. Elena PFA**



- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar fi platit pentru un active, in cadrul unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

**Acest raport nu reprezintă o certitudine de tranzacție; prețul tranzacției este dat de intersecția cererii cu oferta din piață la momentul oportun.**

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologiade lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Expert autorizat - Membru titular,

Ec. Elena Dobre



# Raport de evaluare

## Teren

### ANEXE

#### ANEXA 1

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata - mp	281	600.00	833.00	1000.00
Pret vanzare - Euro/mp		31.67	20.00	20.00
<b>Dreptul de proprietate</b>				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		31.67	20.00	20.00
<b>Restrictii legale</b>				
Restrictii legale	neconstruibil	fara	fara	fara
Corectie		-30.00	-30.00	-30.00
Pret corectat		22.17	14.00	14.00
<b>Conditii de vanzare</b>				
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10.00	-10.00	-10.00
Pret corectat		22.17	14.00	14.00
<b>Conditii de piata</b>				
Conditii de piata	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		22.17	14.00	14.00
<b>Localizare acces</b>				
Localizare	Fagaras, Str.Mihai Viteazu	apropiere centru	str.Stejarului	str.Oltului
Corectie %		0.00	-5.00	-5.00
Pret corectat		22.17	13.30	13.30
<b>Caracteristici fizice</b>				
Front stradal	13	30.00	20.00	34.00
Corectie %		-10.00	-5.00	10.00

Dobre C. Elena PFA



# Raport de evaluare

## Teren

Pret corectat		19.95	12.64	11.97
<b>Utilitati disponibile</b>				
Utilitati pe teren	pe teren	pe teren	pe teren	pe teren
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		19.95	12.64	11.97
<b>Marimea suprafetei</b>				
Suprafata	281	600.00	833.00	1000.00
Corectie (%)		5.00	10.00	10.00
Pret corectat		20.95	13.90	13.17
<b>Planeitate teren</b>				
Teren plan/in panta	plan	plan	plan	plan
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		20.95	13.90	13.17
<b>Pret corectat</b>		20.95	<b>13.90</b>	13.17
<b>Corectie procentuala neta (%)</b>		33.85	30.51	34.17
<b>Corectie absoluta bruta (Euro)</b>		5.43	2.59	3.86

Comparabila 1

**Dobre C. Elena PFA**







Salveaza ca  
favorit

19 000 €

### Vand Teren la 5 minute de la Cetatea fagaras

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 17.58, 30 mai 2017. Numar anunt: 1277/9027



Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

✉ Trimite mesaj

☎ 07XX XXX XXXX Arata telefon

📍 Fagaras, judet Brasov  
Vezi pe harta



Veghes

Pe site din mai 2017

Anunturile utilizatorului

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 600 m<sup>2</sup>

Publicitate [Detaliaza oferta](#)

Vand teren intravilan,rezidential de 600 mp cu 30mp deschidere la strada

< Inapoi

Continutul este >



Vizualizari:128

Raporteaza

Tipareste



### Comparabila 2

MOȘTEȘTI  
TITUL DE PROPRIETATE  
PUBLIC  
MATERIE CONSTRUCȚIE

Căuș  
Trotuș Brețoiu  
Trotușul Căpâlnă  
**CAUTĂ**

Anunțul Județul Brașov / Anunțul Făgăraș / Anunțul în zona Făgăraș / Anunțul Terenuri în Făgăraș / Anunțul  
Anunțul

#### Teren 833 mp

Făgăraș, Brașov

Acum o săptămână

20 EUR

Teren

07XX XXX XXX

Alinașii învecinați

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Modul-Față	Tip teren	Teren construcții
Clasificarea teren	Intanșat	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	833

Teren de Construcție Făgăraș  
parcele de 833 mp. Oțel  
următoarele documente: Fișiere  
topo, cf

DISTRIBUIE PE FACEBOOK



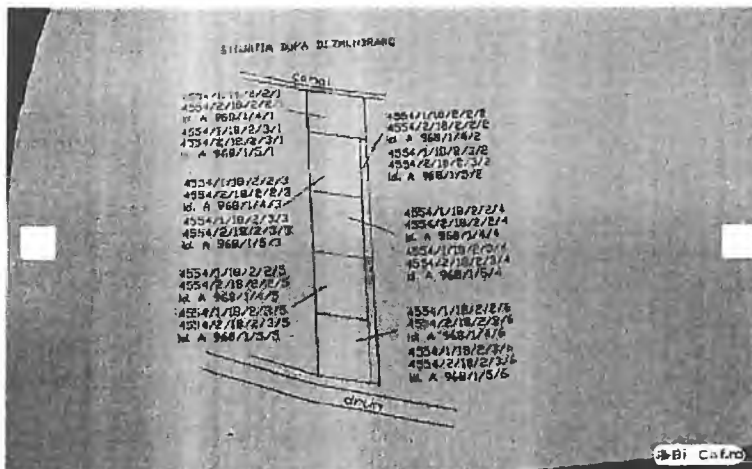
### Comparabila 3

#### Vind teren Fagaras 20x

Bucuresti - Fagaras. Publicat duminica, 09 aprilie 2017. Vizualizat de 35 ori

«Anuntul anterior | Anuntul urmator»

Pret : 20 000.00 EUR



#### Răspundeți la anunț

Adauga la favorite

Telefon: (073) 138-1807

Localitate: Fagaras

Cod anunt: 1961218-09

Printeaza anunt

Trimite unui prieten

Distribuire

Semnaleaza acest anunt:

Tip anunt: Oferta

Tip: Varianta Terenuri , Atele

Localitate: Fagaras

Vind teren in Fagaras str. Oltului front strada 34 de metri ideal pt constructii cu toate utilitatile la 50 metri Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafata utila

1 000 m2

Pret

20 000 »

Extras CF

Dobre C. Elena PFA



Carte Funciari Nr. 101239 Comuna/Oraș/Municipiul Făgăraș

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

ANCP  
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRASOV  
BIRoul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Mo	11/2017
Paș	11
Luca	11
Anul	2017

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Necunoscut Nr. CF vechi: 12367

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAO: 934 Top: 1118A/2/L, 1119A/2/L, 1120A/2/L, 1121A/2/L	281	suprafata din cf hartie este de 280.66 mp

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16612 / 22/09/2016</b>	
Act Notarial nr. 2445, din 22/09/2016 emis de Popa Maria Cristina,	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE donație, ca bun propriu conform art. 340 Cod Civil, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1
1) SUCIU CONSTANTIN, căsătorit	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Dobre C. Elena PFA



Carte Funciară Nr. 101239 Comuna Orșani  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
CAD: 934 Top: 1118/1/2/1, 1119/1/2/1, 1120/1/2/1, 1121/2/1/2/1	281	suprafața din cf hartele este de 280,66 mp.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

**Geometria pentru acest imobil nu a fost găsită.**

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra an	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	281	-	-	1118/1/2/1, 1119/1/2/1, 1120/1/2/1, 1121/2/1/2/1	teren


Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de act  
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, -Chitanța internă nr.2017004749/28-06-2017 în suma de 20, pentru serviciul de  
publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
28-06-2017

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
DOINA NIAN  
*(parafa și semnătura)*

Referent,  
*(parafa și semnătura)*



Document care conține date cu caracter...

Dobre C. Elena PFA



# Raport de evaluare


## Teren

Amplasament proprietate

Anexa nr. 11

**PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
SC.1.500 LOT II

Nr. cadastral	Suprafața măsurată(mp)	Adresa imobilului
1118/1/2,1119/1/2,1120/1/2.1121/2/1/2	280,66	Mihai Viteazu nr 46
Carte Funciara nr. —	UAT	Făgăraș

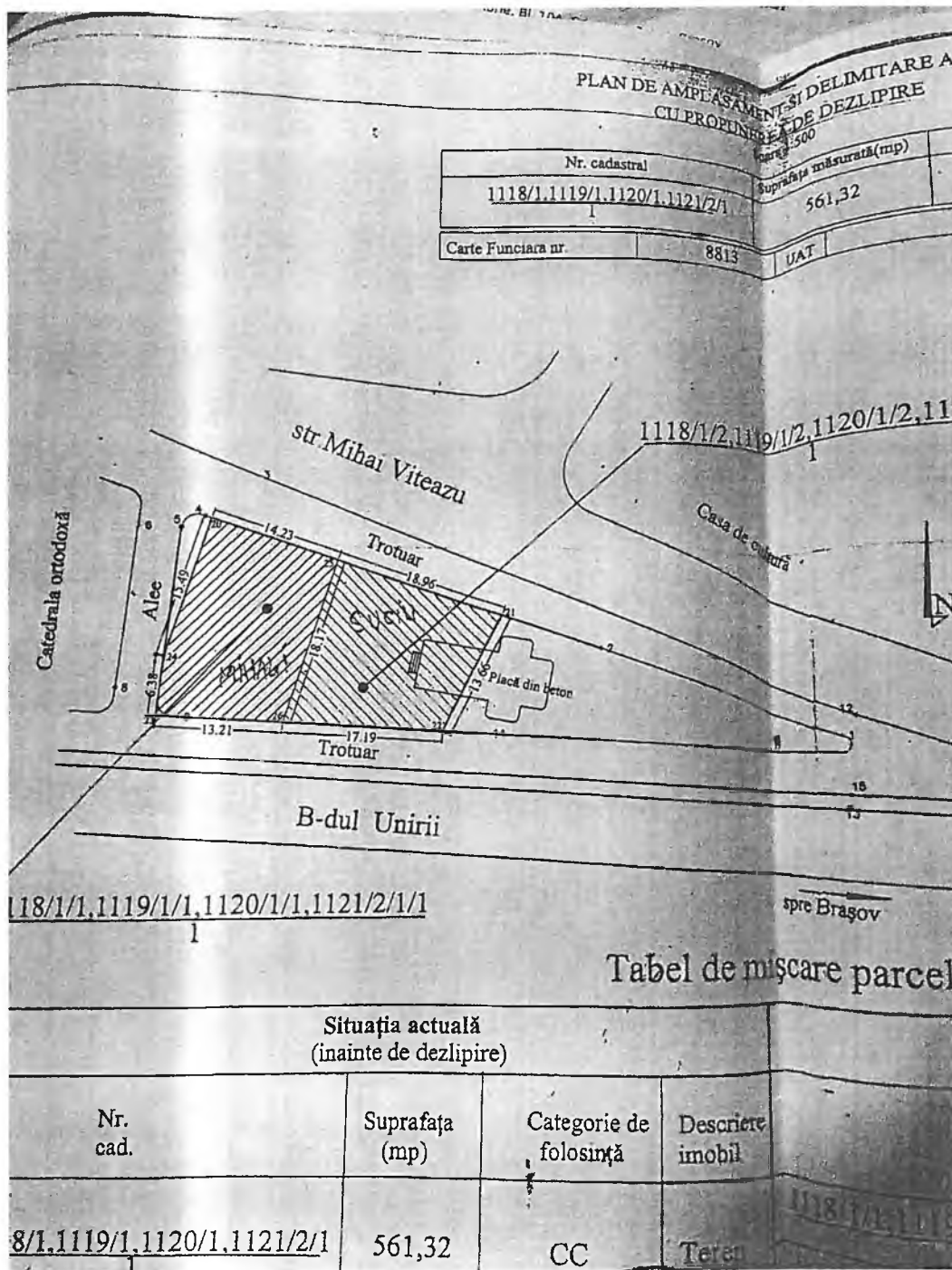
A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
I	CC	280,66	—	
Total		280,66		

INVENTAR DE COORDONATE			Executant, Semnătura și ștampila
Sistem de proiectie stereo.70			
Pct.	X(m)	Y(m)	Data:03.03.2008  Se confirmă suprafața din măsurători și Introducerea imobilului în baza de date  Parafa Semnătura și data Ștampila P.C.P.
25	482651.595	498105.579	
21	482645.396	498123.500	
22	482633.119	498117.509	
26	482634.198	498100.349	
Suprafața totală măsurată = 280,66 mp Suprafața din acte cadastrale = 280,66 mp			

Dobre C. Elena PFA









Fotografii proprietate



*Dobre C. Elena PFA*







AVIZ NR. 35 / 21.09.2017

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale, republicată

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

Însusirea Raportului de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de Evaluator  
autorizat Dobre Elena, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Făgăraș, fosta Str. M. Viteazu nr. 46, la intersecția B-dului Unirii cu Str. M.  
Viteazu, Jud. Brașov, proprietatea D-lui Suciu Constantin, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Negriș Ion



SECRETAR,  
Șuteu Marilena-Dorina



AVIZ NR. 33 / 21.09.2017

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată

Comisia de specialitate nr.3 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în Făgăraș, fosta Str. M. Viteazu nr. 46, la intersecția B-dului Unirii cu Str. M. Viteazu, Jud. Brașov, proprietatea D-lui Suciu Constantin, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

A F

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,  
Lup Lucian



AVIZ NR. 35 / 21.09.2017

În aplicarea prevederilor art.44 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice  
Locale. republicată

Comisia de specialitate nr.5 AVIZEAZĂ (NU ~~AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 31/01.09.2017 întocmit de Evaluator  
autorizat Dobre Elena, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Făgăraș, fosta Str. M. Viteazu nr. 46, la intersecția B-dului Unirii cu Str. M.  
Viteazu, Jud. Brasov, proprietatea D-lui Suciu Constantin, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A F

ADRIKORDE AL. CĂRȘĂ CĂTĂLĂN

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion



SECRETAR,  
Malene Petru

