

6.

**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. 81/10.10.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în Făgăraș, Șos. Combinatului, jud. Brașov, proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și a d-nei Restea Andreea Irina, 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. 18932/29.06.2017, 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. 31913/23.10.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017, întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, imobil teren intravilan aprobat spre cumpărare, imobil proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și a d-nei Restea Andreea Irina , situat în Făgăraș, Șos. Combinatului

Ținând seama de HCL nr. 148 din 31.07.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 16.100 mp, înscris în CF nr. 100400 Făgăraș, situat în Făgăraș, Șos. Combinatului, jud. Brașov, proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și a d-nei Restea Andreea Irina , 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. 81/10.10.2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 16.100 mp, înscris în CF nr. 100400 Făgăraș, situat în Făgăraș, Șos. Combinatului, jud. Brașov , proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și a d-nei Restea Andreea Irina, 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. 148/31.07.2017

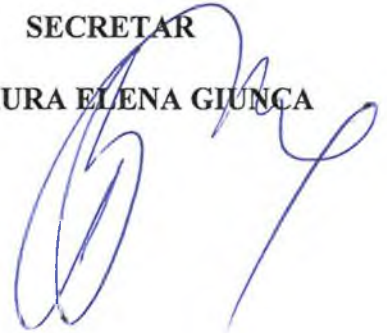
**Art.2:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartimentul evidență patrimoniu.

**Art. 3:** 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: 31913/23.10.2017

PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

REFERAT  
LA PROIECTUL DE  
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Rapoartului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de Evaluator autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în Făgăraș, Șos. Combinatului, jud. Brașov, proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și Restea Andreea Irina, aprobat la cumpărare

Prin HCL nr. 148 din 31.07.2017 s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, înscris în CF 100400 Făgăraș, proprietatea d-lui Restea Emanuel Adrian și Restea Andreea Irina, situat în Făgăraș, Șos. Combinatului, urmând ca evaluarea imobilului supus vânzării să se stabilească de o persoană fizică autorizată.

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de către Expert autorizat Toth Eniko, conform anexei 1 la prezenta hotărâre

Ținând seama de cele de mai sus, propunem Consiliului Local al Municipiului Făgăraș, însușirea Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de către expert autorizat Toth Eniko.

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	ADMINISTRATOR PUBLIC	MARIUS RICA	23.10.2017	
2.	ARHITECT ȘEF	LILIANA BOER		
3.	ÎNTOCMIT, CONSILIER	ELENA TANASE		



# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 81/ 10.10.2017

**Beneficiar:** *MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ*

**Proprietar :** *Restea Emanuel Adrian și Restea Andreea Irina*

**Obiectul evaluării:** *teren intravilan în suprafață de 16.100 mp*

**Adresa:** *Mun.Făgăraș, Sos. Combinatului*

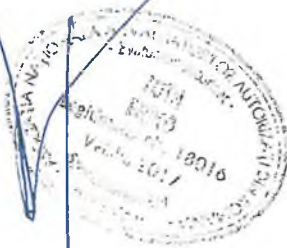
**Data evaluării:** *10.10.2017*

**Curs lei/EURO = 4,5780**



**Valoarea de piață estimată în vederea vânzării este :294.820 Lei  
echivalent 64.400 Euro  
4 euro/ mp**

*valoare obținută prin abordarea prin piață  
Valoarea estimată nu conține TVA*



### DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data evaluării;
- 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 2017 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 celor specificate 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.*

*Stimate beneficiar,*

*Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun.Făgăraș,Sos.Combinatului FN , jud.Brasov – proprietatea persoanelor fizice Restea Emanuel Adrian și Restea Andreea Irina , în prezent având destinația de teren liber neîmprejmuit , vă comunic următoarele:*

- ▶ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren in suprafață de 16.100 mp înscrisă în Extrasul CF nr. 100400 cu nr. cerere 14588 /10.08.2017 UAT Făgăraș cu numar cadastral 100400
- ▶ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor , editia 2017 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) , în vederea vânzării;*
- ▶ Tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparatiei directe
- ▶ Data de referință a evaluării este 10.10.2017. Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,5780 lei/euro. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și în special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

*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:*

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>294.820 LEI echivalent 64.400 EURO</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	

*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).





**SINTEZA EVALUARII**  
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		<b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ</b>				
Nume proprietari		RESTEA EMANUEL ADRIAN și RESTEA ANDREEA IRINA				
Proprietate		<i>Existentă</i>				
Tip proprietate evaluata		<i>Teren</i>				
Subtip proprietate		<i>INTRAVILAN - teren neîmprejmuit</i>				
Cod postal		505200				
Adresa proprietatii		<i>Judetul Brasov, Mun.Făgăraș, Sos.Combinatului FN</i>				
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		<i>Zona Combinatului</i>				
Carte Funciara nr.		100400 cu nr. cerere 14588/10.08.2017				
Numar cadastral		100400				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF 100400 cu nr. cerere 14588/10.08.2017 Plan de amplasament Încheiere 14588/10.08.2017				
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	16.100 mp conform Extras CF			
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		<b>4,5780</b>				
Data inspectiei		<b>10.10.2017</b>				
Data evaluarii		<b>10.10.2017</b>				
Valoare abordare prin comparatii		294.820	LEI			
<b>VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:</b>		<b>294.820</b>	LEI	64.400	EURO	
<b>-Valoare constructie/constructii</b>			LEI		EURO	
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>			LEI /mp		EURO/mp	
<b>-Valoare teren</b>		294.820		64.400		
<i>-valoare unitara teren</i>		18	LEI /mp	4	EURO/mp	

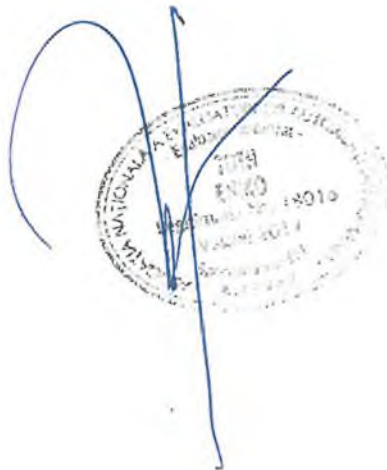
**OBSERVATII SPECIALE**

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

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

Acces	Da Drum public
Utilitati	Utilitatile zonei - apa, en.electrica, canalizare, gaz
Incadrare în clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Da (se precizeaza incadrarea)/Nu e cazul Obs:se verifica dupa adresa imobilului, conform listelor publicate pe site-ul Ministerului Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice, pe orase.
Utilizare	Teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren conform adresei mentionate
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: da Restrictii construire in CU (intravilan): nu;
Alte Observatii	Nu sunt

**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 2017, cu sediul în Mun Săcele, str AdyEndre nr.11, jud Brașov

**Obiectul supus evaluării este constituit din:**

- ▶ Dreptul de proprietate asupra **terenului în suprafață de 16.100 mp** înscrisă în Extrasul CF nr. 100400 cu nr. cerere 14588/10.08.2017 UAT Făgăraș cu numar cadastral 100400
- ▶ **Categoria de folosință – teren intravilan**

**1.1. Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor editia 2017, în vederea vânzării

**1.2. Baza de evaluare** reprezintă estimarea valorii de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor – editia 2017:

- ✓ 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 10.10.2017  
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4,5780 lei.**

### **1.5. Moneda raportului**

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.  
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.5780 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 a fost efectuată de către evaluator Toth Eniko, în prezența unui reprezentant al Primăriei Făgăraș

### **1.8. Ipoteze si ipoteze speciale**

- ♦ Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data evaluarii.
- ♦ Valoarea opinată in raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și in mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor aratate 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;
- ♦ 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 (in 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;
- ♦ Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ♦ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
- ♦ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care **le-a avut la dispozitie** la data efectuarii lucrarii, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ♦ Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.
- ♦ Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- ♦ 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 facut 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.
- ♦ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport..
- ♦ Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
- ♦ Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati.
- ♦ 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 asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- ♦ 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;

- ◆ Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
- ◆ Prezenta 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.
- ◆ Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
- ◆ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
- ◆ Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.\
- ◆ Evaluatorul nu a facut 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.

#### **1.10. Sursele de informatii utilizate**

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele 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 , Imobiliare și ro.multecase.ro) privind oferte similare;

#### **1.11. 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 IMOBILIARA

### 2.1. Situatia juridica: *documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:*

- Extras CF 100400 cu nr. cerere 14588/10.08.2017
- Plan de amplasament
- Încheiere 14588/10.08.2017

**Proprietar – Reștea Emanuel Adrian și Restea Andreea Irina**

**Drept de proprietate: deplin**

**Nr. topografic 100400– 16.100 mp teren**

**Imobilul se evaluează în ipoteza terenului liber și fără sarcini**

**2.2 Descrierea amplasamentului:** Mun. Făgăraș, cu acces direct din Sos Combinatului, lângă Colegiul Tehnic Aurel Vijoli, zona cu poluare fonica medie.

### DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *Mun.Făgăraș*
- Suprafața S = 16100 mp ;
- Tip Teren – neproductiv conform Extras CF
- Tip drum acces: Sos.Combinatului
- Forma: regulată
- Inclinare: plană
- Terenul liber
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona industrială/comercială, zona periferică ,

#### Utilitati edilitare

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

## CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Piața imobiliara este definita de piata terenurilor situate in zonele limitrofe ale orasului.La momentul efectuării raportului nu s-au gasit oferte de vanzari terenuri libere in Mun.Făgăraș. Cele trei comparabile au fost alese din zonele cele mai apropiate si cele mai relevante ajustate conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 Piata specifica - piata terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidentiale si industriale din localitate și împrejurimi

▪ Concluzii importante ale studiului imobiliar:

- pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitatile existente zonei, accesul, reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult. Preturile oferite pe piata pentru terenuri cu suprafete diferite variaza între 4-6 euro/mp în functie de zona de amplasament.

## **OFERTA DE PIATA**

În creștere. Oferta de proprietati similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piață, aparând și segmentul de vânzări al băncilor

## **CEREREA PE PIATA**

▪ În stagnare.

Programul Prima Casa a salvat segmentul imobiliar aflat în criza și continua să fie la mare căutare și acum când piata imobiliara este efervescenta. Conform unui comunicat emis în luna mai de Fondul Național de Garantare (FNGCIMM), Programul Prima Casa a atins un maxim istoric de peste 500 de solicitari de garantare pe zi.

## **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 împrumutului**

**GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

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

### **4.2. Analiza celei mai bune utilizari**

#### **CMBU – Cea mai buna utilizare**

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor , editia 2017 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

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

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul **CMBU** - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu sunt constructii pe teren
- utilizare rezidentiala – neadecvata
- utilizare comercială – adecvata
- **utilizare industrială – adecvată**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidentiala – NU
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – DA

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata. Aplicarea celor 4 teste, implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

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

#### **4.3. Evaluarea terenului**

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

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

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii( cand avem si constructii pe teren)



- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

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

#### ***Tehnica comparatiei vanzarilor***

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Remiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarend raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau din ofertele de vanzare cu terenuri in zona, precum si la datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre terenul de evaluat si terenuri similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piata prin tehnica comparatiei vanzarilor

<b>VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR</b>	<b>294.820 Lei echivalent 64.400 Euro</b>
--	---

#### **DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:**

##### **DEFINIȚII**

- **Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoastinta de cauza, prudent si fara constrangere

##### **IPOTEZE :**

1. Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terța persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării si evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoana in afara clientului, destinatarului evaluării si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse 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.

***SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile***

<https://www.olx.ro/oferta/teren-fagaras-dn1-ID8Qkvj.html>

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-32-ari-fagaras-zona-cartier-creanga-pret-bun-ID6VWRu.html#60ab2b7f6e>

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-intravilan-de-vanzare-Fagaras/7b00667479696a53.html>

### **TIPUL VALORII ESTIMATE**

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

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

### **DATA ESTIMARII VALORII**

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 10.10.2017. La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunilor Octombrie 2017,

### **MONEDA RAPORTULUI**

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4, 5780 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** ..... **294.820 Lei echivalent 64.400 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 s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare

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

**Valoarea estimate pentru vanzare:**

**294.820 lei echivalent 64.400 Euro**  
*valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor*

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

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

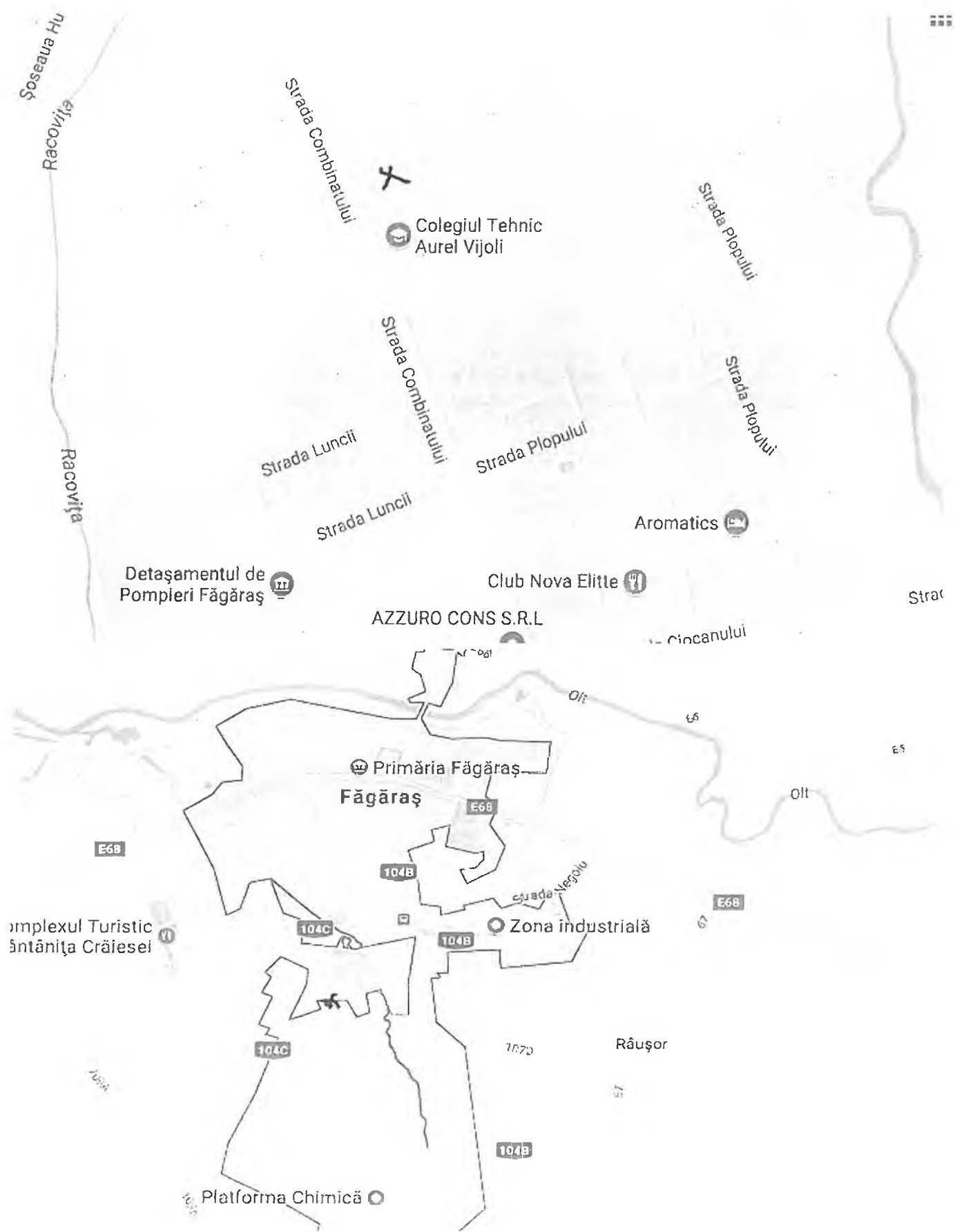
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor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

Deși estimările facute 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 piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2017

Ec. Toth Eniko  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



## LOCALIZARE



FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII



-----



Accesul din Sos. Combinatului





## Grilă de calcul

Anexa A				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		3.5	4.7	6.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro /mp), marja de negociere	7-20%	-7%	-10%	-20%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	-1
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale/ sarcini	nu sunt	nu	nu	nu
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		3.26	4.22	4.80
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		3.26	4.22	4.80
Localizare	<i>Fagaras, sos. Combinatu lă, periferic</i>	<i>DNI iesire spre Brasov, periferic</i>	<i>Fagaras, cartier Creanga , periferic</i>	<i>DNI iesire spre Brasov, periferic</i>
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		3.26	4.22	4.80
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	<b>16100</b>	<b>10000</b>	<b>3200</b>	<b>15700</b>
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-6%	-13%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		-0.2	-0.5	0
Preț ajustat(Euro / mp)		3.06	3.67	4.80
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati la limita terenului	utilitati la limita terenului
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	-0.35	-0.35
Preț ajustat(Euro / mp)		3.06	3.32	4.45
Deschidere	57	300.00	12.00	67.48
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		25%	2%	-1%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.76	0.07	-0.04
Preț ajustat(Euro / mp)		3.82	3.39	4.41
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		3.82	3.39	4.41
Acces teren	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit

ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		2%	2%	2%
		0.08	0.07	0.09
Preț ajustat(Euro / mp)		3.90	3.46	4.49
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat(Euro / mp)		3.90	3.46	4.49
ajustare totală netă		0.40	-1.23	-1.51
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		11.46%	-26.30%	-25.11%
ajustare totală brută		1.04	1.03	0.48
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29.62%	22.02%	8.04%
Preț ajustat(Euro / mp)	4	4	3	4

**Suprafata de teren**

4

**Curs Euro=**

4.5780

**Valoare teren intravilan =**

64,400 euro

**Valoare teren intravilan =**

294,820 lei

val. rotunjită

Explicatii ajustari :

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor (10-20%) 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:** nu au fost aplicate ajustari toate trei comparabile sunt pozitionate periferic

**Caracteristici fizice:** s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comparabile, calculat la un procent de cca 1%/ 1000 mp diferenta. Pe piata functioneaza principiul potrivit caruia pretul este invers proportional cu suprafata, astfel ca parcele cu suprafata mai mica pretul de vanzare / tranzactionare este mai mare fata de pretul parcelelor cu suprafata mai mare.

**Utilitati:** nu au fost aplicate ajustari negative la comp. B si C deoarece dispun de utilitati la limita terenului

**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 2%, iar pentru fiecare diferenta de 0.10 s-a aplicat un procent de 1%

**Stare teren:** nu au fost aplicate ajustari

**Acces teren:** s- au aplicat ajustari pozitive de cca 2% la toate trei comp. au accesul fiind din strada pietruita

**Zonare:** nu au fost aplicate ajustari toate trei comp. sunt situate in intravilanul Mun. Făgăras



## COMPARABILE TEREN

### COMPARABILA A



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Fagaras](#) [Imobiliare Fagaras](#) [Terenui Fagaras](#)



Salveaza ca  
favorit

3,50 €

Negociabil

Trimite mesaj

0784 610 422

Fagaras, judet Brasov  
Vezi pe harta

vlad

Pe site dinian 2017

Anunturile utilizatorului

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Raporteaza

Tipareste

### Teren Fagaras dn1

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 11:33, 7 octombrie 2017, Numar anunt: 130682627

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafata utila

10 000 m<sup>2</sup>

vand teren extravilan cu deschidere la dn 1-aprox 5ha total cu deschidere la dn1 de aprox 50m. terenul este format din mai multe parcele, astfel se poate achizitiona orice suprafata pana in 5ha! terenul este situat la aprox 3 km de Fagaras inspre Brasov. se poate construi pe aprox 75% din lungimea terenului( parcelele sunt lungi de 300-350m)



<https://www.olx.ro/oferta/teren-fagaras-dn1-ID8Qkvj.html>

## COMPARABILA B



Contul meu

+ ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Fagaras Imobiliare Fagaras Terenuri Fagaras

Urmatorul anunt >



15 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0720 849 262

Fagaras, judet Brasov  
Vezi pe harta

radu s.

Pe site din iul 2016

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Vand teren intravilan,32 ari,fagaras,zona cartier Creanga pret bun

### Vand teren intravilan,32 ari,fagaras,zona cartier Creanga pret bun

Fagaras, judet Brasov Adaugat La 19:41, 17 septembrie 2017. Numar anunt: 102703464

imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de

Proprietar

Suprafata utila

3 200 m<sup>2</sup>

teren intravilan destinat constructiei unei case,terenul este bun pentru construirea unei sere/solar,este situat intre doua case.front stradal 12 metri in zona cartier Creanga. Fagaras, acces utilitati.



< Inapoi

Urmatorul anunt >

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-32-ari-fagaras-zona-cartier-creanga-pret-bun-ID6VWRu.html#60ab2b7f6e>



## COMPARABILA C

publi24.ro  
a mareă rusă meci

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuită Ajutor Adauga anunt

Publi24.ro Anunturi Brasov Fagaras Imobiliar De vanzare Terenuri Teren intravilan

Teren intravilan de vanzare - fagaras  
9 Brasov, Fagaras

6 EUR

0744375546

### Detalii

Judet	Brasov	Adresa	E68
Localitatea	Fagaras		
Tip contract	De vanzare	Pret	6 EUR
Categoria	Terenuri	Pret (RON)	28 RON
Subcategoria	Teren intravilan	Front stradal	67,5 m <sup>2</sup>
Suprafata terenului	15.700m <sup>2</sup>		

### Descriere

Teren intravilan in suprafata de 15700 mp, cu deschidere de 67,48 m la DN 1 si acces din drum laterala.  
Toate utilitatile in imediata apropiere.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/Teren-intravilan-de-vanzare-Fagaras/7b00667479696a53.html>

## DOCUMENTE PROPRIETATE



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100400 Făgăraș



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. Cf. vechi: 11545  
Nr. cadastral vechi: 55c  
Nr. topografic: 1436/17/11

**TEREN** intravilan  
Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	100400	16.100	Teren nelăgrăjmălit.

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

Inscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>11091 / 19/06/2017</b>	
Act Notarial nr. 576, din 19/06/2017 emis de Sbera Violeta Aradina;	
B3	Titularitate, drept de PROPRIETATE cumpărare, la bun comun, dobândit prin Convenție, așa cum rezultă din: 1) ACTUL EMANUEL-ADRIAN, căsătorit cu 2) ACTUL ANDREEA IRINA OBSERVAȚIE: cerere nr. 14588 din 10.08.2017 r/f

#### C. Partea III. SARCINI

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

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

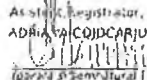
Carte Funciara nr. 100460 Comuna Oras/Municipiu Fagaras

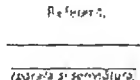
Cartea care prezenta extras corespunde cu pozitia in vigoare din cartea funciara originala, pastrita de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunii ori, la informari prezentate prin susceptorii de orice modificare, in conditiile legii.

Se achita tarful de 300 RON - Chitanta Interna nr. 2017005796/10 OB 2017 in suma de 300, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 262

Data susținerii,  
16-08-2017  
Data eliberării,  
16-08-2017

Asistent Registrator,  
ADRIANA COJDCARJU  
  
[Părea și semnătura]

Referent,  
  
[Părea și semnătura]

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**



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

Inchiriere Nr. 14588 / 10-08-2017

Decarul nr. 14588 / 10-08-2017  
**INCHEIERE Nr. 14588**

Registrator: EMILIA RĂTOI

Asistent: ADRIANA COJOCARIU

Asupra cererii introduse de RESTEA ANDREEA IRINA domiciliat în Loc. Brasov, Str. Măldului, Nr. 7, Bl. B13, Sc. A, Ap. 15, Jud. Brasov privind Actualizarea informații tehnice în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.11091/19-06-2017 emis de BCPI FAGARAS;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tanful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

-Chitanța internă nr.2017005796/10-08-2017 în suma de 300 pentru serviciul având codul 262

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la

- imobilul cu nr. cadastral 100400iv topografic 2436/1/2/11, înscris în cartea funciara 100400 UAT Fagaras având proprietarii RESTEA ANDREEA IRINA, RESTEA EMANUEL-ADRIAN în cote de 1/1 de sub B.3. .

- Se introduce imobilul cu nr.cad.556 nr top.2436/1/2/11 în sistemul integrat de cadastru și carte funciara prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament și delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 100400 asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 100400 UAT Fagaras;

Prezentă se va comunica părților:

Arsu Gheta -Costica

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras, se înscris în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-se?

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

18-08-2017

EMILIA RĂTOI

ADRIANA COJOCARIU

*(scrisă și semnătură)*

*(scrisă și semnătură)*

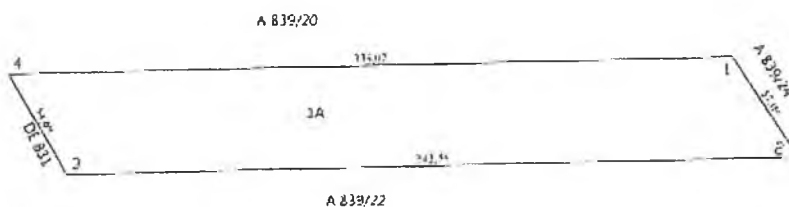
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de aplicare a Legii nr. 7/1996 în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OGG Nr. 760/2014

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMBIBILULUI**

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului	
100400	16100 mp	Fogaras	
Cotele funciare	100400	LAT	Fogaras



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	16100	Teren delimitat cu tarusi din lemn.
Total		16100	
Suprafata totala masurata a imobilului: 16100 mp Suprafata din act: 16100 mp			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatie	SC (mp)	Mentii
Total			
<b>Executant</b> Confirma executia autorizatiei de construire a terenului de constructii si a rezultatilor din teren. Sotomircau Sorinel Data: 08.02.07		<b>Inspecteur</b> Confirma terenul de constructii si a rezultatilor din teren. Sotomircau Sorinel Data: .....	

\* In aceasta analiza s-a avut in vedere doar starea fizica a terenului si nu s-a facut nici o analiza de teren sau de laborator. In cazul in care s-ar realiza astfel de analize, acestea ar putea modifica rezultatele prezentate in acest raport.

**TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT**  
**RAPORT DE EVALUARE**

INVENTAR DE COORDONATE

Judetul Brasov

Denumirea unitatii administrativ - teritoriale - Fogaras

puncte rediate

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	480349.117	497766.159	57.087
2	480302.802	497799.534	343.559
3	480293.839	497456.092	54.688
4	480340.272	497427.200	339.074
S(1)=16100.04mp P=794.409m			

CALCULUI SUPRAFETEI

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	480349.117	497766.159	57.087
2	480302.802	497799.534	343.559
3	480293.839	497456.092	54.688
4	480340.272	497427.200	339.074
S(1)=16100.04mp P=794.409m			

Suprafata = 16100 mp



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. 44 / 25.10.2017

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

Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de Evaluator  
autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Făgăraș, Sos. Combinatului, Jud. Brasov, proprietatea D-lui Restea Emanuel  
Adrian și a D-nei Restea Andreea Irina, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ A.I. - I ABȚINERE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

PREȘEDINTE,  
Ercău Bruno



SECRETAR,  
Suciu Andreea



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 69 / 25.10.2017

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:

Însusirea Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de Evaluator  
autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Făgăraș, Sos. Combinatului, Jud. Brasov, proprietatea D-lui Restea Emanuel  
Adrian și a D-nei Restea Andreea Irina, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

*AZ*

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae



SECRETAR,  
Lup Lucian



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 47 / 25.10.2017

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

Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ** (~~NU AVIZEAZĂ~~) favorabil proiectul de  
hotărâre privind:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 81/10.10.2017 întocmit de Evaluator  
autorizat Toth Eniko, pentru stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Făgăraș, Sos. Combinatului, Jud. Brașov, proprietatea D-lui Restea Emanuel  
Adrian și a D-nei Restea Andreea Irina, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

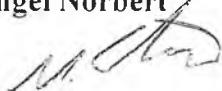
---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert



SECRETAR,  
Clont Valentin

