



ROMANIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ** 720 ani

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 Raportului de evaluare nr.26/08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, privind imobilul –teren în suprafață de 100mp proprietatea municipiului Făgăraș situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație

### CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului și energetic nr.24228 din 23.08.2017 prin care se propune însușirea raportului de evaluare nr.26/08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, privind imobilul –teren în suprafață de 100 mp proprietatea municipiului Făgăraș situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație, conform HCL nr.122 din 29.06.2017

Tinând în vedere avizul

Văzând prevederile art. 36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată,

În temeiul art 45 alin.3 și 115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată,

### HOTĂRĂȘTE :

**Art 1.-** Se însușește Raportul de evaluare nr.26/08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, privind imobilul –teren în suprafață de 100mp proprietatea municipiului Făgăraș situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea în vederea vânzării prin licitație, conform HCL nr.122/29.06.2017, cu o valoare de **1235 euro fără TVA.(12,35Euro/mp)**

**Art.2.** Contravaloarea Raportului de evaluare va fi inclusă în prețul de vânzare al terenului.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Urbanism, amenajarea teritoriului și energetic

INIȚIATOR,

Primar,

**GHEORGHE SUCACIU**

Hotărârea s-a adoptat cu de voturi pentru;

Consilieri în funcție .....

Prezenți.....

Cod F:19

VIZAT DE LEGALITATE,

Secretar,

**LAURA ELENA GIUNCA**





ROMANIA  
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

Nr. înregistrare 24228/23.08.2017

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: ..... jnr. CC

SECRETARUL MUNICIPIULUI  
FAGARAS

.....

### REFERAT

#### LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind însușirea Raportului de evaluare nr.26/08.08.2017 întocmit de PFA DOBRE C ELENA, pentru teren în suprafață de 100 mp în vederea vânzării prin licitație, conform Hcl nr.122 din 29.06.2017

Având în vedere HCL nr.122 din data de 26.06.2017, s-a aprobat vânzarea prin licitație a terenului în suprafață de 100 mp, situat în Făgăraș str.DR.I:Șenchea și că pentru vânzare este necesară întocmirea unui raport de evaluare propunem însușirea Raportului nr.26/08.08.2017, întocmit de PFA DOBRE C ELENA. Valoarea acestui raport este de 1235 euro fără TVA(12,35 euro/mp).

Nr.crt	Functia si atributia	Numele si prenumele	Data	Semnatura
1	Intocmit, Consilier juridic	Camelia Crișan	23.08.2017	



**HOTĂRĂREA nr.122**  
**din data de 29 iunie 2017**

-privind scoaterea din domeniu public al municipiului și trecerea în domeniul privat în vederea vânzării prin licitație publică, a terenului situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea identic cu cel înscris în CF.105225 Făgăraș cu nr.top.105225, în suprafață de 100 mp

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,**

Analizând referatul Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului și energetic nr.1015 din 13.06.

2017 prin care se propune scoaterea din domeniu public al municipiului și trecerea în domeniul privat în vederea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea identic cu cel înscris în CF.105225 Făgăraș cu nr.top.105225, în suprafață de 100 mp,

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Văzând prevederile art. 36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b și 123 alin.3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată și ale art.10 alin.2 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și prevederile art.110 din Ordinul nr.700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și însușirea în evidențele de cadastru și carte funciară,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art 1.** Se aprobă scoaterea din domeniu public al municipiului și trecerea în domeniul privat a unui teren situat în Făgăraș str.Dr.I.Șenchea, în suprafață de 100 mp identic cu cel înscris în CF. identic cu cel înscris în CF.105225 Făgăraș cu nr.top.105225, în vederea vânzării lui prin licitație publică.

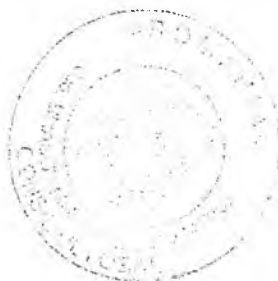
**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului de la art.1, pe baza unui caiet de sarcini care face parte integrantă din prezenta hotărâre, prin vânzarea nu se aduce atingere drumului –cale de acces la imobilele învecinate, așa cum rezultă din planul de situație anexat.

**Art.3.** Prețul de vânzare va fi stabilit pe baza unei expertize întocmite de un expert autorizat, la solicitarea municipalității ce va fi însușit de Consiliul Local.

**Art.4.** Cu aceeași dată se diminuează patrimoniul domeniului public atât cu bunul respectiv cât și cu valoarea lui.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul de urbanism, amenajarea teritoriului și energetic și Compartimentul evidență patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MOGOȘ REMUS MIRON



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului,  
LAURA ELENA GIURCA



Dobre C. Elena PFA

*C. Dobrescu*  
*11.08.2017*

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ	
Nr.	23370
Ziua	11
Luna	08
Anul	2017

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS,

ADRESA DE INAINTARE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta va inaintam raportul de evaluare 26/08.08.2017 referitor la terenul situat in Fagaras, Str.Dr.I.Senchea, Judetul Brasov in suprafata de 100 mp.

11.08.2017

Elena Dobre







*Raport de evaluare*  
**TEREN**

---

Nr. 26/08.08.2017

# Raport de Evaluare

## Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață a terenului situate in Fagaras,

Str.Dr.I.Senchea

Beneficiar: PRIMARIA MUNCIPULUI FAGARAS





## Raport de evaluare TEREN

### CERTIFICARE

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

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

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de 01.08.2017.

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

08.08.2017

Expert autorizat - Membru titular.

Ec. Elena Dobre

*Dobre C. Elena PFA*





## Raport de evaluare TEREN

### Sinteza evaluării

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a terenului situat în Municipiul Fagaras, Str.Dr.I.Senchea, aflat în proprietatea Primarie Municipiului Fagaras. Data evaluării este 08.08.2017.

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a suprafeței de 100 mp aflați în proprietatea 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 08.08.2017, inspecția s-a realizat la data de 01.08.2017.

Abordările în evaluare au fost:

- Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

Rezultatul evaluării este urmatorul:

TEREN	1.235	Euro
	5.644	Lei

Dobre C. Elena PFA





# Raport de evaluare

## TEREN

### 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 .....	10
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







# Raport de evaluare TEREN

---

## 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.Măceşului, Nr.16, Jud.Braşov

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

CUI: 30268103

Evaluator: ec.Elena Dobre

Legitimație: 12135

### 1.3 *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării este reprezentat de terenul de 100 mp, pe care este construit in garaj dublu (construcție provizorie).

Dreptul de proprietate aparține Municipiului Fagaras, conform extraselor CF anexate.

### 1.4 *Scopul și utilizarea raportului*

Evaluarea va estima valoarea de piață pentru vanzare la 08.08.2017 a obiectivului descris anterior, aflat în proprietatea Municipiului Fagaras.

---

*Dobre C. Elena PFA*



# *Raport de evaluare*

## *TEREN*

---

### **1.5 Destinatarii raportului de evaluare**

Destinatarii și clientul prezentului raport este Primăria Municipiului Făgăraș. Conform normelor ANEVAR și Codului Deontologic, evaluatorul își asumă răspunderea doar față de destinatarii 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, destinatarii 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 de evaluare* **TEREN**

---

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, starca 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

---

*Dobre C. Elena PFA*



## *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*



## *Raport de evaluare* **TEREN**

---

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 08.08.2017 (curs 1 Euro = 4.5684 Lei). La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare primei jumătăți a anului 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 01.08.2017 de către evaluator, însoțit de un reprezentant al proprietarului bunului.

---

*Dobre C. Elena PFA*



## *Raport de evaluare* **TEREN**

---

### **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.

### **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

---

*Dobre C. Elena PFA*



## *Raport de evaluare* **TEREN**

---

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 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 4.5684 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 Municipiului Făgăraș, identic cu cel înscris în CF-105225, nr.top. 105225.

---

*Dobre C. Elena PFA*



## *Raport de evaluare*

### *TEREN*

---

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 Făgăraș pe Făgăraș, pe str. Dr. I. Senchea, neavând însă acces direct la artera asfaltată a străzii, ci accesul făcându-se pe un drum îngust, pietruit. Zona este populată preponderant cu case de locuit unifamiliale.

#### ***2.3 Descrierea amenajărilor***

Terenul în suprafața de 100 mp are un front stradal de aproximativ 11 m. Pe acesta este ridicată o construcție provizorie de tip garaj dublu. Terenul beneficiază de racord la curent electric, gaz metan, apă curentă și canalizare. Având în vedere că suprafața terenului este de 100 mp, cu front stradal îngust, terenul este considerat a fi neconstruibil.

#### ***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 chiriașilor.

---

***Dobre C. Elena PFA***





## Raport de evaluare TEREN

---

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 – zonă rezidențială;
- Tipologia locurilor de muncă – 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



## Raport de evaluare TEREN

---

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.



## Raport de evaluare TEREN

---

### 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:

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

Având în vedere suprafața terenului, pe acesta nu se poate construi o locuință, rezultând concluzia că cea mai bună utilizare este cea de teren liber.



## *Raport de evaluare* **TEREN**

### **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*



## *Raport de evaluare*

### *TEREN*

---

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 proprietatii evaluate, abordarea prin comparație (în urma analizei efectuate pe segmentul de piață al proprietăților), a fost utilizată pentru estimarea valorii apartamentului cu o camera analizat.

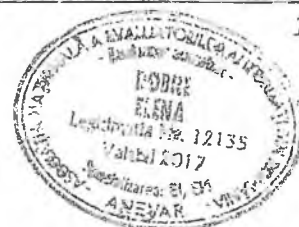
S-au analizat toate informațiile avute la dispoziție și s-au făcut corecțiile impuse de caracteristicile de conformare a activului evaluat (amplasare, suprafețe, front stradal etc.) cât și de caracteristica pietei imobiliare.

Am ales comparabila 2, pentru care s-au făcut ajustări brute și procentuale minime.

Valoarea estimată a terenului este de 1.235 Euro.

Calculul este detaliat în Anexa 1.

Comparabilele sunt de asemenea expuse în Anexa 1.



*Raport de evaluare*  
**TEREN**

---

#### 4. CONCLUZII

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

<b>VALOARE DE PIATA TEREN</b>	<b>1.235</b>	Euro
	<b>5.644</b>	Lei

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 ianuarie-iulie 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 4.5684 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;

---

*Dobre C. Elena PFA*



## Raport de evaluare TEREN

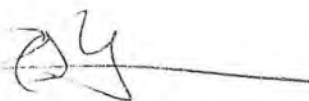
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar fi platit pentru un active, in cadrul unui schimb;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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	100	600	833	1000
Pret vanzare - Euro/mp		31.67	20.00	20.00
Dreptul de proprietate				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		31.67	20.00	20.00
Restrictii legale				
Restrictii legale	neconstruibil	fara	fara	fara
Corectie		-10.00	-10.00	-10.00
Pret corectat		28.50	18.00	18.00
Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10.00	-10.00	-10.00
Pret corectat		28.50	18.00	18.00
Conditii de piata				
Conditii de piata	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		28.50	18.00	18.00
Localizare acces				
Localizare	Fagaras, Str.Dr.I.Senche a - strada laturalnica	apropiere centru	str.Stejarului	str.Oltului
Corectie %		-20.00	-15.00	-15.00
Pret corectat		22.80	15.30	15.30
Caracteristici fizice				





## Raport de evaluare TEREN

Front stradal	11	30.00	20.00	34.00
Corectie %		-10.00	-5.00	-10.00
Pret corectat		20.52	14.54	13.77
Utilitati disponibile				
Utilitati pe teren	pe teren	pe teren	pe teren	pe teren
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		20.52	14.54	13.77
Marimea suprafetei				
Suprafata	100	600.00	833.00	1000.00
Corectie (%)		-15.00	-15.00	-15.00
Pret corectat		17.44	12.35	11.70
Planeitate teren				
Teren plan/in panta	plan	plan	plan	plan
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		17.44	12.35	11.70
Pret corectat		17.44	12.35	11.70
Corectie procentuala neta (%)		44.92	38.23	41.48
Corectie absoluta bruta (Euro)		7.64	3.71	5.13

Se estimeaza o valoare de 12,35 Euro/mp.



# Raport de evaluare TEREN

Comparabila 1



19 000 €

## Vand Teren la 5 minute de la Cetatea fagaras

Fagaras, Judet Brasov Adauga la 17.58.00 - 11/2017, Numar unic 127791027

[Inchiriere](#) [Distribuire](#)

Trimite mesaj

07xx xxx xxx [Adauga numar](#)

Dobro C. Elena



[Dobro C. Elena](#)  
17.58.00 - 11/2017

Ornit de  Extensie / Inten /

Suprafaata  600 m<sup>2</sup>

Planitate

Vand teren intr-o zona rezidentiala de 600 mp cu 2000 euro la m<sup>2</sup> si strada

[Telefonata](#)

[Inchiriere](#) [Distribuire](#)

17.58.00 - 11/2017



# Raport de evaluare TEREN

## Comparabila 2

Tipul terenului	Suprafata terenului (mp)	Valoarea terenului (EUR)	Valoarea unitara (EUR/mp)
Teren agricol	833	20.000	24

### Teren 833 mp

Frontiera: Iraslov

Alte caracteristici:

(1)

20 EUR

07xx xxx xxx

TR V TF V SAJ

SAV LAZA SAH R J L

Zona	Nume PFA	Tip teren	Tezaurul terenului
Teren agricol	Iraslov	Teren agricol	833

Terenul este evaluat în baza  
art. 18 alin. 1 din Legea nr. 137/2010  
privind evaluarea terenurilor agricole  
mp, m<sup>2</sup>

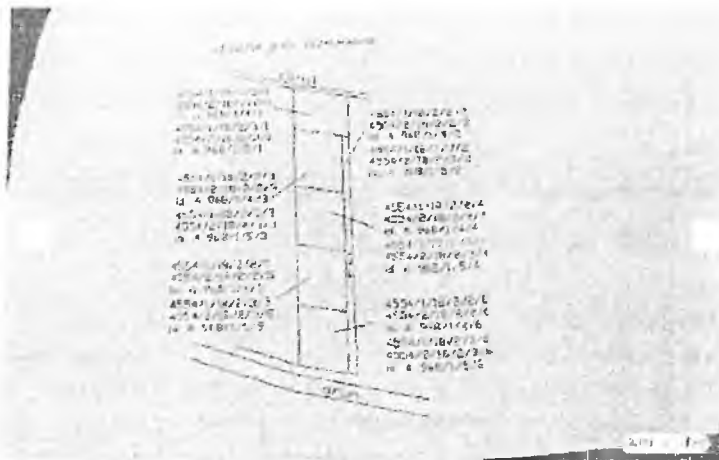
DISTRIBUIE PE FACEFRONT



# Raport de evaluare TEREN

## Comparabila 3

### Vind teren Fagaras 20a



PREȚ: 20.000,00 EUR

### Răspunzător la anunț

Adresa: Fagaras

Telefon: (073) 136-1807

Localitate: Fagaras

Strada: Strada 176

Proiectat de: PFA

Trasat de: PFA

Desenat de: PFA

Verificat de: PFA

Tip anunț: PFA

Tip vânzare: PFA

Localitate: Fagaras

Vind teren în Fagaras str. Strada front strada 34 de metri înălțimea plotului cu toate utilitățile a 20 metri. Bănuianță în teren.

Estimare:

Suprafata totala


1.000 m<sup>2</sup>

Piet

1.000 =

# Raport de evaluare TEREN

Extras CF


**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară FAGARAS  
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intrare

Adresa: Lim. Fagaras, Strada 1, Municipiul Fagaras

Lot cadastral	Suprafata (mp)	Obiectiv - Referinta
10/20	100	

### B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
5990 / 04/04/2016 Act de vanzare-cumparare nr. 14 din 10/07/2015 emis de M.N. FAGARAS, al actului nr. 71/21.04.10-2015 emis de M.N. FAGARAS si al actului nr. 2723/13.11.2015 emis de Județul Fagaras Municipiul FAGARAS - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară	

### C. Partea III. SARCI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta

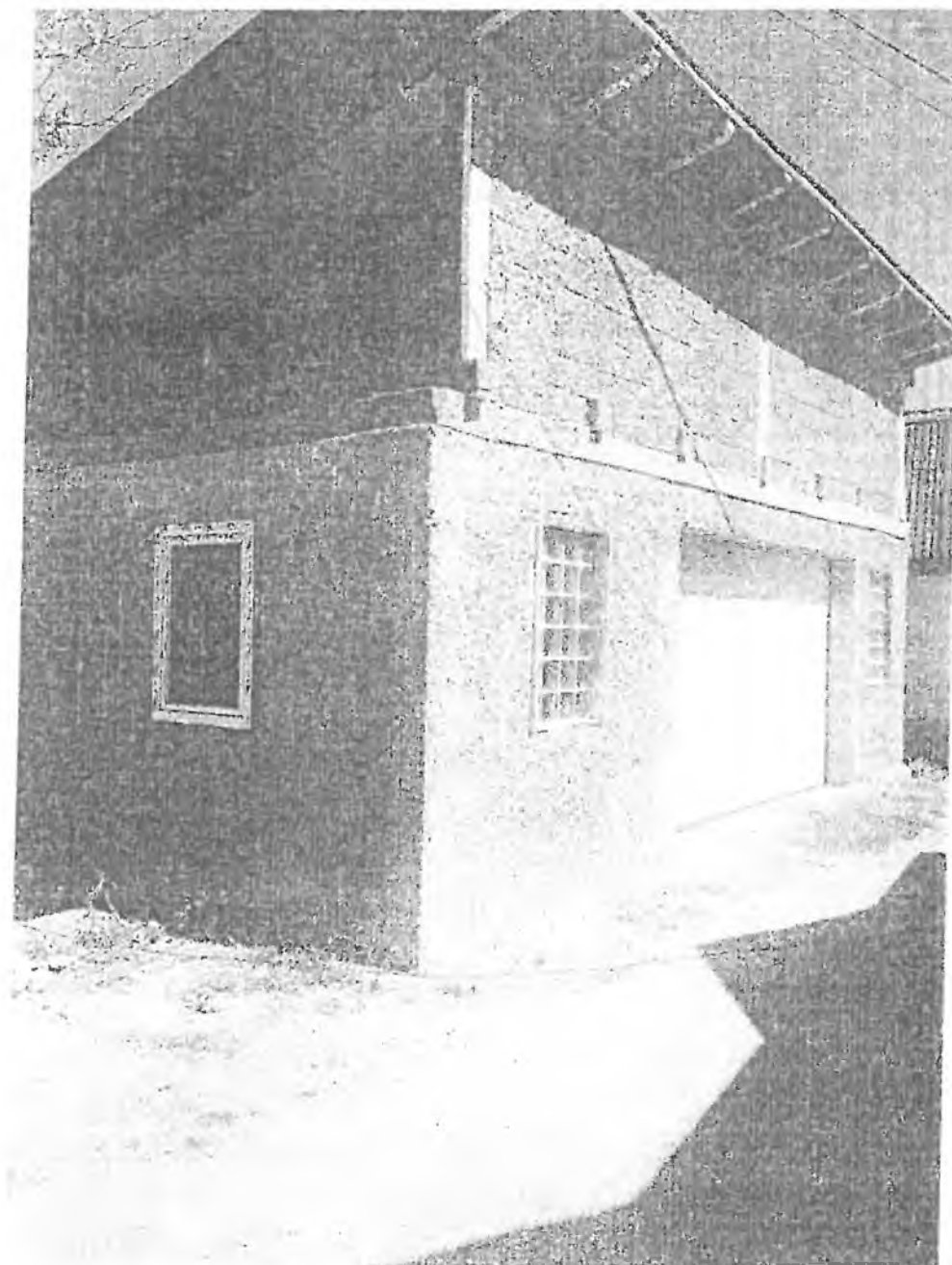
Dobre C. Elena PFA



*Raport de evaluare*  
**TEREN**

---

Fotografii proprietate



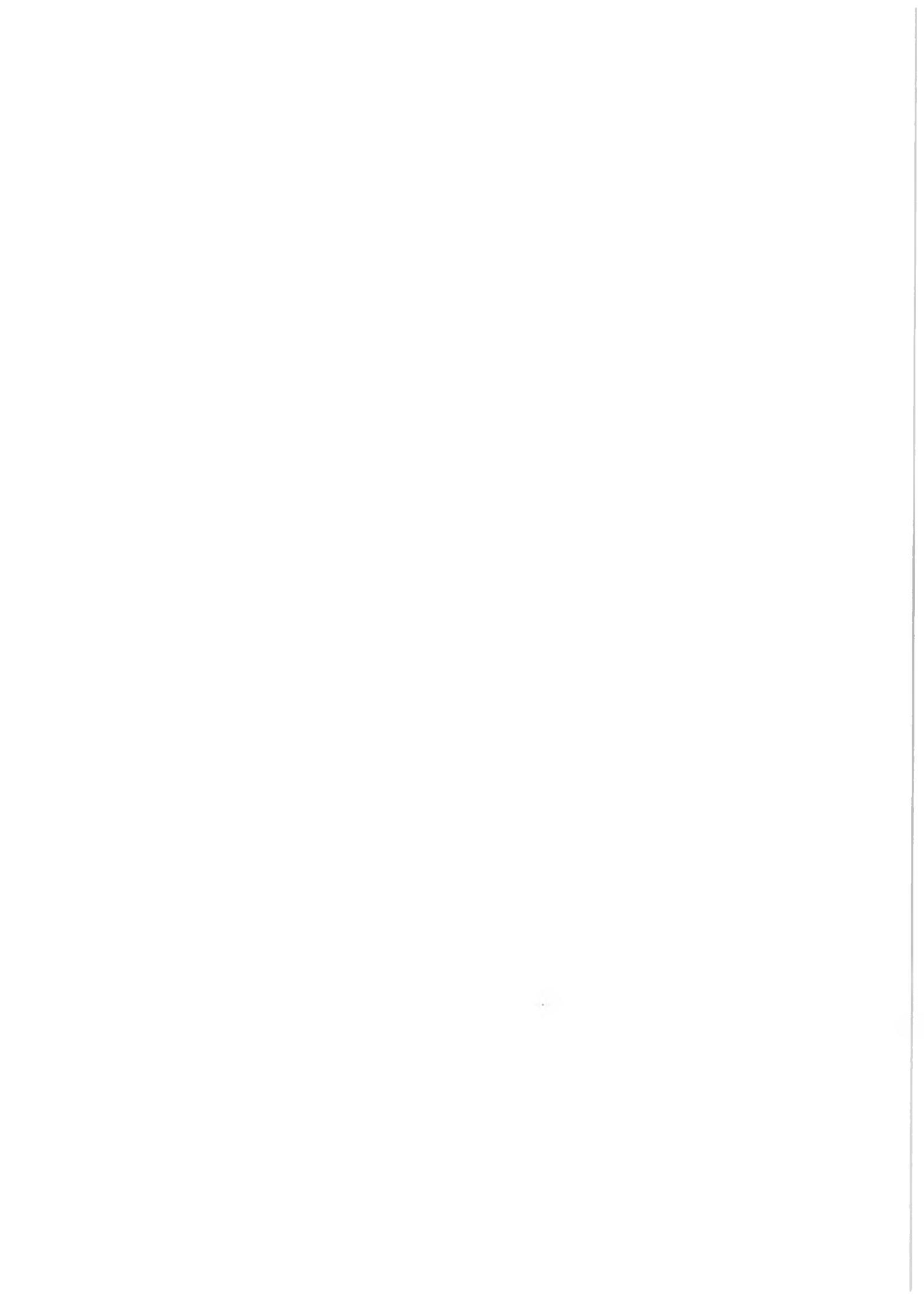
---

*Dobre C. Elena PFA*



*Raport de evaluare*  
**TEREN**







CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 10 / 23.08.2017

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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 26/08.08.2017, întocmit de PFA Dobre C.  
Elena, privind imobilul-teren în suprafață de 100 mp, proprietatea Municipiului  
Făgăraș, situat în Făgăraș, Str. Dr. Ioan Senchea, în vederea vânzării prin  
licitație

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

**PREȘEDINTE,**  
Negrilă Ion

**SECRETAR,**  
Șuteu Marilena-Dorina





CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 3  
COMISIA PENTRU SERVICII  
PUBLICE, PENTRU COMERT  
ȘI AGRICULTURĂ

AVIZ NR. 16 / 23.08.2017

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. 26/08.08.2017, întocmit de PFA Dobre C.  
Elena, privind imobilul-teren în suprafață de 100 mp, proprietatea Municipiului  
Făgăras, situat în Făgăras, Str. Dr. Ioan Șenchea, în vederea vânzării prin  
licitație

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

A.F.

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,  
Lup Lucian



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

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

AVIZ NR. 16 / 23.08.2017

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:

Însușirea Raportului de evaluare nr. 26/08.08.2017, întocmit de PFA Dobre C.  
Elena, privind imobilul-teren în suprafață de 100 mp, proprietatea Municipiului  
Făgăraș, situat în Făgăraș, Str. Dr. Ioan Șenchea, în vederea vânzării prin  
licitatie

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion

SECRETAR,  
Malene Petru



CONSILIUL LOCAL AL  
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

COMISIA 6  
COMISIA DE TURISM, RELAȚII  
EXTERNE ȘI INTEGRARE  
EUROPEANĂ

AVIZ NR. 16 / 23.08.2017

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. 26/08.08.2017, întocmit de PFA Dobre C.  
Elena, privind imobilul-teren în suprafață de 100 mp, proprietatea Municipiului  
Făgăras, situat în Făgăras, Str. Dr. Ioan Șenchea, în vederea vânzării prin  
licitatie

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,  
Stengel Norbert

*N. Stengel*

SECRETAR,  
Clont Valentin

*Clont Valentin*

