

12



**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 Raportului de evaluare nr. 25/08.08.2017 întocmit în vederea achiziționării imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, str. Câmpului, proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, 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. 18807/29.06.2017, 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. 23150 din 12.09.2017 al Compartimentului evidență patrimoniu, prin care se propune însușirea, de către Consiliul Local al Municipiului Făgăraș a Raportului de evaluare nr. 23/18.06.2017, întocmit de Evaluator autorizat Dobre Elena, imobil teren intravilan aprobat spre cumpărare, imobil proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari

Ținând seama de HCL nr. 135/29.06.2017 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 12.000 mp, înscris în CF nr. 100356 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Câmpului, proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, în scopul rezolvării deficitului de teren necesar în vederea edificării de imobile – locuințe ANL,

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. 25/08.08.2017, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului – teren intravilan, în suprafață de 12.000 mp, înscris în CF nr. 100356 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Câmpului, proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, în scopul rezolvării deficitului de teren necesar în vederea edificării de imobile – locuințe ANL, imobil a cărui cumpărare s-a aprobat prin HCL nr. 135/29.06.2017.

**Art.2:** Prețul final al achiziției va fi stabilit prin Proces-verbal de negociere încheiat de către Comisia de negociere pentru stabilirea prețului final la achiziționarea de către Municipiul Făgăraș a unor imobile – terenuri și construcții situate pe raza UAT Făgăraș, stabilită prin HCL nr. 191/31.08.2017.

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

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

**INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU**



**SECRETAR  
LAURA ELENA GIUNCA**





ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA \_\_\_\_\_

NR. 23150/12.09.2017

### REFERAT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind însușirea Raportului de evaluare nr. 25/08.08.2017 întocmit în vederea achiziționării imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, str. Câmpului, proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, aprobat la cumpărare

Prin HCL nr. 135/29.06.2017 s-a aprobat ca oportună și de interes local, achiziționarea imobilului – teren intravilan, în suprafață de 12.000 mp, înscris în CF nr. 100356 Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Câmpului, proprietatea d-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (soție) și a d-nei Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari,

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 25/08.08.2017 întocmit de către Expert autorizat Ec. Dobre Elena, conform anexei 1 la prezenta hotărâre

Având în vedere adresa Municipiului Făgăraș nr. 23150/10.08.2017 prin care coproprietarilor le-a fost comunicat Raportul de evaluare menționat anterior, adresă l-a care nu s-a primit până la această dată nici un răspuns, propunem însușirea Rapoartului de evaluare nr. 25/08.08.2017, întocmit de către expert evaluator Dobre Elena, în vederea definitivării procedurii de achiziționare a imobilului menționat anterior.

PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU

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

*Raport de evaluare*  
**TEREN**

---

Nr. 25/08.08.2017

# Raport de Evaluare

## Obiectiv evaluare

Stabilirea valorii de piață a terenului situat în  
Fagaras, Str.Campului

**Beneficiar:** PRIMARIA MUNCIIPIULUI 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,  
  
Dobre Elena Dobre

---

*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 .....	9
1.6.6 Surse de informare .....	10
1.6.7 Declarație de conformitate.....	10
1.6.8 Moneda raportului .....	11
1.6.9 Clauza de nepublicare.....	11
2. PREZENTAREA DATELOR .....	11
2.1 Descrierea situației juridice .....	11
2.2 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare .....	12
2.3 Descrierea amenajărilor .....	12
2.4 Studiul pieței imobiliare .....	12
3. EVALUAREA PROPRIETATII .....	15
3.1 Cea mai buna utilizare .....	15
3.2 Abordarea prin comparație .....	16
4. CONCLUZII.....	18
ANEXE.....	20



# *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 12.000 mp intravilan, arabil. Dreptul de proprietate aparține PRUNA C. CORVIN JR, PRUNA MARIANA ELENA, SCHEBESCH MONICA ANTONIA, 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 Pruna Corvin, Pruna Mariana si Schebesch Monica.

---

*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, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de

---

*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 primului semestru 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.

### **1.6.5 Alte precizări**

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

---

**Dobre C. Elena PFA**



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

---

### **1.6.6 Surse de informare**

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

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

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

### **1.6.7 Declarație de conformitate**

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

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

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

---

*Dobre C. Elena PFA*



## **Raport de evaluare**

### **TEREN**

---

---

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 PRUNA C. CORVIN JR, PRUNA MARIANA ELENA, SCHEBESCH MONICA ANTONIA, înscris în CF NR.100356 (NR. CF VECHI: 9644), nr.top.100356 (nr.top.vechi 2917/1/15/3/1/2).

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.



## *Raport de evaluare*

### *TEREN*

---

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

Terenul este situat în Făgăraș pe str. Campului, lângă construcțiile de tip ANL. Zona este rezidențială, populată cu blocuri de locuințe. Accesul la teren se poate realiza atât cu piciorul cât și cu autovehiculul. Există mijloace de transport în comun care tranzitează zona.

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

Terenul în suprafața de 12.000 mp se găsește în imediată apropiere a blocurilor de locuințe situate în zona Campului Nou.

Deschiderea la stradă a întregii suprafețe este de aproximativ 76 m.

Terenul beneficiază de utilități (curent electric, apă curentă și canalizare) în imediată apropiere.

Terenul este încadrat în categoria arabil, dar se pretează construcției de ansambluri rezidențiale, case de locuit etc.

#### ***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 munca 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 munca – mici investitori;
- Structura taxelor locale – diferă de la localitate la localitate;
- Disponibilitatea facilităților de transport – acces auto și pietonal;
- Facilități urbane – toate;



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

---

- Modul de utilizare a terenurilor si direcțiile de dezvoltare urbanistică – terenurile intravilane libere sunt deficitare, în timp ce terenurile de la periferie sunt utilizate atât pentru construcții de tip rezidențial.

### **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 si calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- costurile de construcție (prețuri unitare practicate);
- proprietăți oferite curent (construcții noi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele si 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.”

Avand în vedere zona cea mai buna utilizare a terenului este cea de teren construit.



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

---

### **3.2 Abordarea prin comparație**

Metoda comparației utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se bazează pe analiza 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 raționamentul 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;



## *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 proprietății 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 pieței imobiliare.

Am ales comparabila 1, pentru care s-au făcut ajustări brute și procentuale minime.

Valoarea estimată a terenului este de 95.256 Euro.

Calculul este detaliat în Anexa 1.

Comparabilele sunt de asemenea expuse în Anexa 1.



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

---

### **4. CONCLUZII**

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

<b>VALOARE DE PIATA TEREN</b>	<b>95.256</b>	Euro
	<b>435.168</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 iulie-august 2017;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea nu conține TVA;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.5684 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 (langa blocurile ANL)	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata - mp	12,000	15,700	3,000	6,000
Pret vanzare - Euro/mp		8.00	11.00	17.00
Dreptul de proprietate				
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		8.00	11.00	17.00
Restrictii legale				
Restrictii legale	fara	fara	fara	fara
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		8.00	11.00	17.00
Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10.00	-10.00	-10.00
Pret corectat		8.00	11.00	17.00
Conditii de piata				
Conditii de piata	cerere reduasa	cerere redusa	cerere redusa	cerere redusa
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		8.00	11.00	17.00
Localizare acces				
Localizare	Campului - langa blocurile ANL	DN1	sos Hurezului	
Corectie %		5.00	10.00	

Dobre C. Elena PFA



## Raport de evaluare TEREN

Pret corectat		8.40	12.10	18.70
Caracteristici fizice				
Front stradal	76	67.00	60.00	40.00
Corectie %		0.00	0.00	5.00
Pret corectat		8.40	12.10	19.64
Utilitati disponibile				
Utilitati pe teren	in imediata apropiere	pe teren	in imediata apropiere	pe teren
Corectie		-10.00	0.00	-10.00
Pret corectat		7.56	12.10	17.67
Marimea suprafetei				
Suprafata	12,000	15,700	3,000	6,000
Corectie (%)		5.00	-10.00	-5.00
Pret corectat		7.94	10.89	16.79
Planeitate teren				
Teren plan/in panta	plan	plan	plan	plan
Corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		7.94	10.89	16.79
Pret corectat				
		<b>7.94</b>	<b>10.89</b>	<b>16.79</b>
Corectie procentuala neta (%)		0.77	1.00	1.25
Corectie absoluta bruta (Euro)		0.38	1.21	2.75

Valoarea este de 7,94 Euro/mp.

Intreaga suprafata are valoarea de 95.256 Euro, respectiv 435.168 Lei.

*Dobre C. Elena PFA*



# Raport de evaluare TEREN

## Comparabila 1

Teren intravilan de vanzare - Fagaras  
Fagaras, Brasov  
8 EUR

actualizat in urma cu 2 zile

Contacteaza utilizatorul

Arată numărul de telefon

Contacteaza

Nume: Dăușe Herbert  
Vezi toate anunțurile



Distribuite pe

- ★ Adauga la favorite
- Listeaza la imprimanta
- Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt 4589888  
Valabil de la 06.08.2017  
Pana la 05.10.2017  
Cod de identificare extern clasificat\_18231094

[Raportul este anunt fals](#)

### Detalii

Judet	Brasov	Adresa	E68
Localitate	Fagaras		
Tip contract	De vanzare	Pret	8 EUR
Categoria	Terenuri	Pret (RON)	37 RON
Subcategoria	Teren intravilan	Front strada	67,5 m <sup>2</sup>
Suprafata terenului	15.700m <sup>2</sup>		

### Descriere

Teren intravilan cu suprafata de 15700 mo, cu desch tere de 67,46 m la DN 1 si acces dintrun lateral  
Toate utilitatile in imediata apropiere

### Contacteaza

Nume\*





# Raport de evaluare TEREN

## Comparabila 2



11 €

negotiu

✉ Trimitte mesaj

☎ 07300 XXXX XXXX Anuntul este

📍 Fagaras, Judet Brasov

### Teren Fagaras

Fagaras, Judet Brasov Adaugat la 11.32.16 în 2017, Numar anunt: 85424650

📄 Imprimați 📄 Distribuieți

Ofert de teren 3000m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan / Teren comun

Suprafata teren 3 000 m<sup>2</sup>

Telekom Telekom iti adrese pachetilor HBO

Vand teren 3000m<sup>2</sup> în Fagaras pe soseaua Hurezului. Proiect strada 60m, posibilitate de racordare la apa cald, curent, telefonie și Internet. Se poate vinde și parcat. Pret 11 euro/imp.



# Raport de evaluare TEREN

## Comparabila 3



Fagăraș, Brașov

Raporteaza anunt

Optiuni

- Terenuți vanzare
- Case vanzare
- Teren timisoara
- Apartamente

1 2

Oferta vanzare	Terenuți	Terenuți	Oferta vanzare
Pret	EUR 100.000	Terenuți	Teren industrial
Suprafata teren	6.000 m <sup>2</sup>	Seta	Seta Casa de Copii

Vand 6000 mp teren intravilan in Fagaras zona Seta - Casa de Copii.  
Terenuți are 40 m deschidere la strada si se poate vinde si in 2 parcele de 3000 mp cu deschidere 20m asa cum este parcelat din PUZ.  
Terenuți are toate utilitatile, CF, acte la zi si pretul este de 17 euro/mp neg.

Dobre C. Elena PFA



## Raport de evaluare TEREN

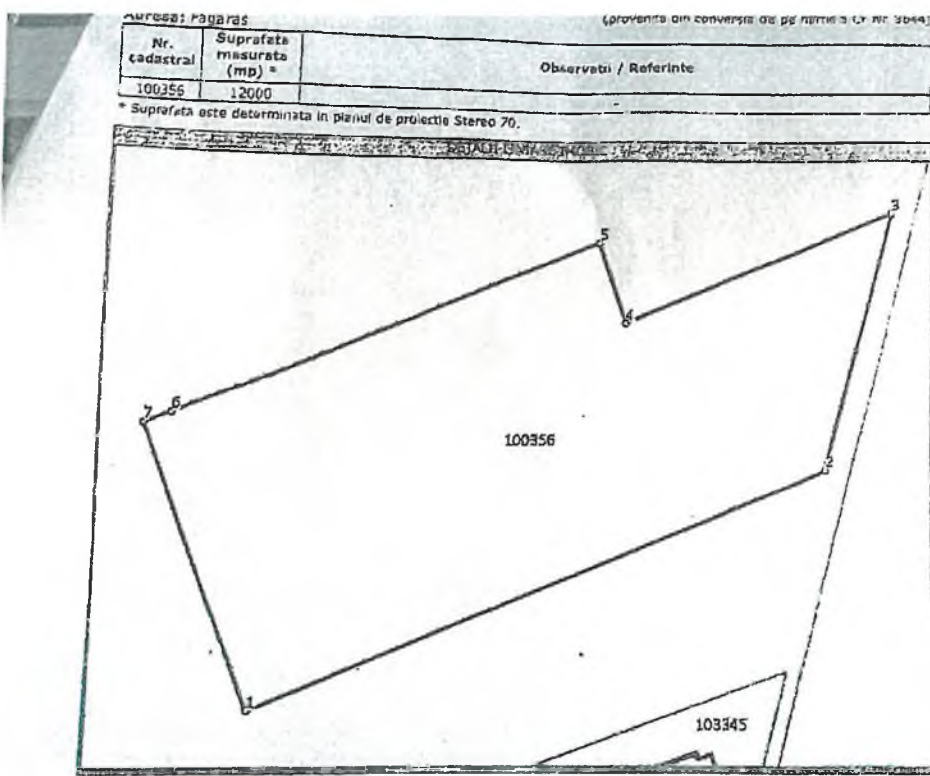
Extras CF

<b>ANCP</b> <small>AGENCIILE NATIONALE DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</small>	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fagaras	Anul: 2013	<i>ANEXA LA H.C.L. NR. 135/2012</i>
<b>A. Partea I. (Foaie de avere)</b>		CARTE FUNCIARA NR. 100356 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras Nr. CF vechi: Nr. 9644 Nr. topografic vechi; mobil. 2917; 1/ 15/ 3/ 1/ 2 (provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 9644)	
<b>TEREN intravilan</b> Adresa: Fagaras			
Nr crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	100356	Din acte: 12000; Masurata: 12000	
<b>B. Partea II. (Foaie de proprietate)</b>		CARTE FUNCIARA NR. 106356 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras	
<b>Inscrieri privitoare la proprietate</b>		<b>Observatii / Referinte</b>	
9576 / 03.09.2007			
Contract de vanzare-cumparare nr. 1933, din 31.08.2007			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2		A1 (provenita din conversia CF 9644); cerere nr.347/11/01/2013 c.f.
1	PRUNA C. CORVIN, jr. casatorit cu		
2	PRUNA MARIANA ELENA		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 2		A1 (provenita din conversia CF 9644); cerere nr.347/11/01/2013 c.f.
1	SCHEBESCH MONICA ANTONIA		
<b>C. Partea III. (Foaie de sarcini)</b>		CARTE FUNCIARA NR. 100356 Comuna/Oras/Municipiu: Fagaras	
<b>Inscrieri privitoare la sarcini</b>		<b>Observatii / Referinte</b>	
NU SUNT			



Dobre C. Elena PFA

## Raport de evaluare TEREN



### Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	Din acte: 12000; Masurata: 12000	-	874/51	-	-

### Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	154
2	3	67
3	4	72
4	5	21
5	6	114
6	7	7
7	1	76



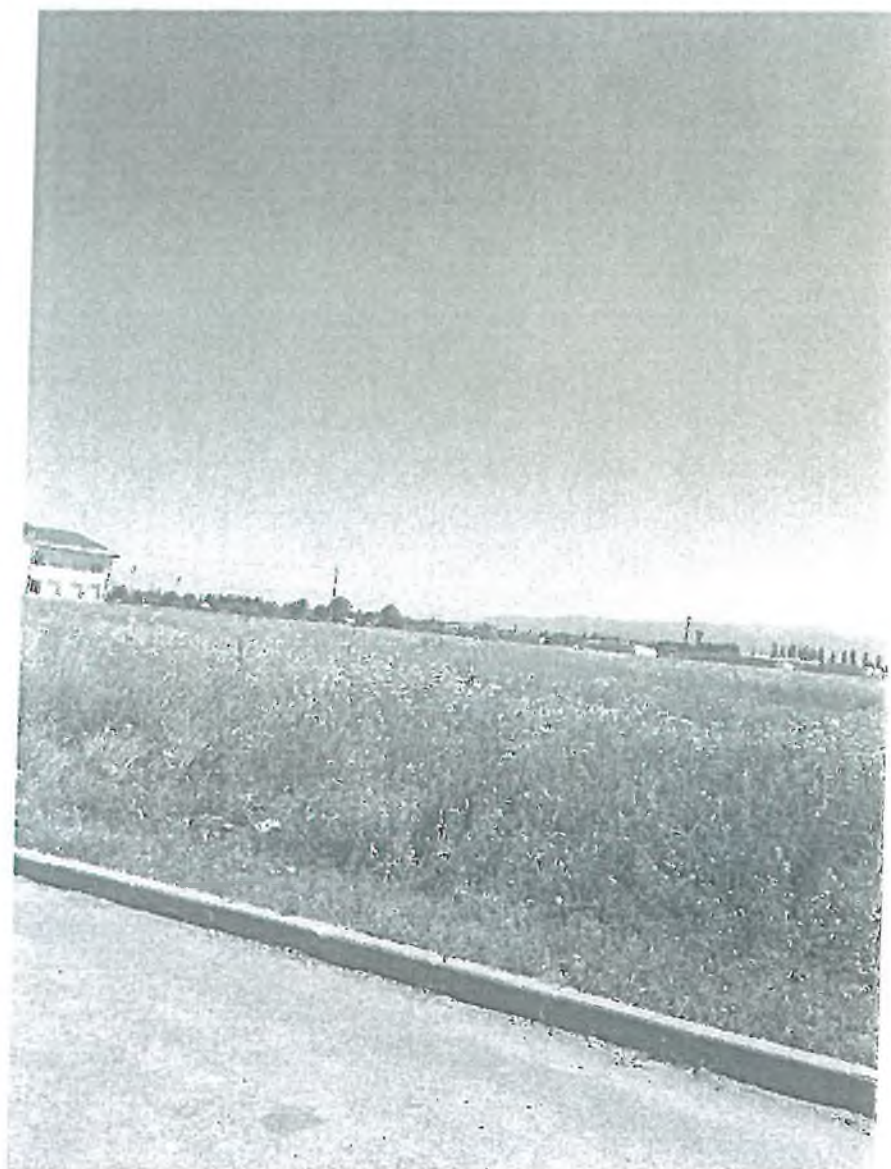
\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.



## Raport de evaluare TEREN

---

Fotografii proprietate



---

*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.Campului, langa blocurile ANL.

Data evaluării este 08.08.2017.

Lucrarea de față a fost realizată pentru a stabili valoarea de piață a suprafeței de 12.000 mp aflați în proprietatea următorilor: PRUNA C. CORVIN JR, PRUNA MARIANA ELENA, SCHEBESCH MONICA ANTONIA.

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 următorul:

<b>TEREN</b>	<b>95.256</b>	Euro
	<b>435.168</b>	Lei



---

**Dobre C. Elena PFA**

AVIZ NR. 33 / 21.09.2017

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

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

Însusirea Raportului de evaluare nr. 25/08.08.2017, întocmit în vederea  
achiziționării imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, Str. Cîmpului,  
proprietatea D-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (sotie) și a D-nei  
Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PREȘEDINTE,  
Negriță Ion



SECRETAR,  
Șuteu Marilena-Dorina



AVIZ NR. 34 / 21.09.2017

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

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

Însușirea Raportului de evaluare nr. 25/08.08.2017, întocmit în vederea  
achiziționării imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, Str. Cîmpului,  
proprietatea D-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (sotie) și a D-nei  
Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

---

---

---

---

---

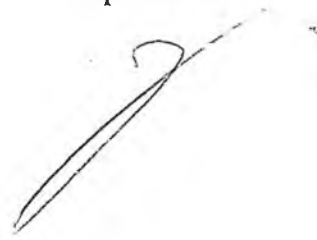
---

---

---

PREȘEDINTE,  
Popa Ovidiu Nicolae

SECRETAR,  
Lup Lucian





AVIZ NR. 33 / 21.09.2017

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

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

Însusirea Raportului de evaluare nr. 25/08.08.2017, întocmit în vederea  
achiziționării imobilului – teren intravilan, situat în Făgăraș, Str. Cîmpului,  
proprietatea D-lui Prună C. Corvin, Prună Mariana Elena (sotie) și a D-nei  
Schebesch Monica Antonia, în calitate de coproprietari, aprobat la cumpărare

Amendamente propuse:

A7

ABITARELE SA- CĂRȚE CĂTĂLIN

PREȘEDINTE,  
Bogdan Ion

SECRETAR,  
Malene Petru