

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA NR.114  
din data de 25 aprilie 2024**

-privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF. nr. 107308 Făgăraș, în suprafață de 305 mp, aferent construcției- casă, situata in Fagaras, str. Trandafirilor, nr. 76, proprietate persoana fizica

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

Având in vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37594/1/12.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 37594/12.04.2024, prin care se propune aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris in CF nr. 107308 Făgăraș, în suprafață de 305 mp, aferent construcției- casa, proprietate persoana fizica, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1414/2024 întocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR,

Văzând 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 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,

Având în vedere prevederile:

- art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4 Cod civil
- art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune, către persoană fizică, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF. nr. 107308 Făgăraș, în suprafață de 305 mp și aferent construcției- casă, situata in Fagaras, str. Trandafirilor, nr. 76, proprietate persoana fizică.

**Art.2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1414/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, în vederea vânzării de către Municipiul Făgăraș, a imobilului teren intravilan în suprafață de 305 mp, înscris în CF. nr. 107308 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.:** Prețul de vânzare va fi de 24.770 lei, potrivit anexei nr. 2.

**Art.4.:** Contravaloarea imobilului teren va putea fi achitata integral sau in rate, pana la 3 ani, cu plata unui avans de 20% din pretul vanzarii.

**Art.5.:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALDEA IULIANA**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru și 2 abțineri.**

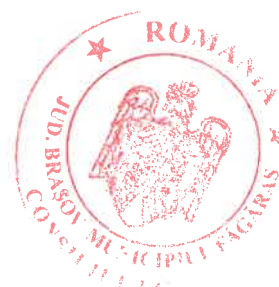
Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti -18

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afișare

Cod: F-50



ANEXA LA HEC NR. 114/2024

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR  
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

# RAPORT DE EVALUARE

## NR. 1414



### PROPRIETATEA EVALUATA :

**TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **305 mp**, categoria de folosinta-curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107308 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107308, amplasat in str. Trandafirilor, Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

**BENEFICIAR:** PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII:** 22.03.2024

Dobrița Liliana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 12154/2024



### Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/2 11313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu **suprafata de 305 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 107308 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107308, amplasat in Municipiul Fagaras, jud. Brasov

- **SCOPUL EVALUARII**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat in vederea vanzarii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.03.2024**



**Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea**

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a imobilului descris este:

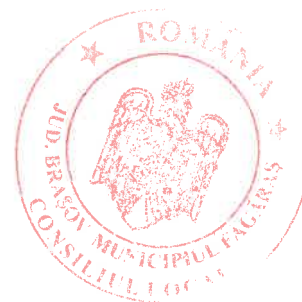
| DENUMIRE IMOBIL                | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit) |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Teren intravilan 305 mp</b> | <b>79,56 lei/mp</b>                          | <b>24.270</b>                               |

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9727 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele egale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**Dobriila Liliana**  
**Evaluator Autorizat EPI, EBM**  
**Legitimatie 12154/2024**



|   |    |
|---|----|
| <i>Sinteza evaluarii</i> .....                                      | 1  |
| <i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</i> .....      | 2  |
| <b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....                               | 4  |
| 2.1. <b>Prezentarea evaluatorului</b> .....                         | 4  |
| 2.2. <b>Prezentarea beneficiarului</b> .....                        | 4  |
| 2.3. <b>Obiectul evaluarii</b> .....                                | 5  |
| 2.4. <b>Moneda raportului</b> .....                                 | 5  |
| 2.5. <b>Scopul evaluarii</b> .....                                  | 5  |
| 2.6. <b>Bazele evaluarii, tipul valorii estimate</b> .....          | 5  |
| 2.7. <b>Data evaluarii</b> .....                                    | 5  |
| 2.8. <b>Inspectia proprietatii</b> .....                            | 6  |
| 2.9. <b>Sursele de informatii utilizate</b> .....                   | 6  |
| 2.10. <b>Ipoteze si ipoteze speciale relevante</b> .....            | 7  |
| 2.11. <b>Descrierea raportului de evaluare</b> .....                | 8  |
| 2.12. <b>Riscul evaluarii</b> .....                                 | 8  |
| 2.14. <b>Declararea conformitatii cu SEV</b> .....                  | 9  |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....                                 | 9  |
| 3.1. <b>Date despre zona si localizare</b> .....                    | 9  |
| 3.2. <b>Descrierea terenului</b> .....                              | 9  |
| 3.3. <b>Analiza pietei imobiliare</b> .....                         | 11 |
| 3.3.1. <b>Definirea pietei specifice</b> .....                      | 11 |
| 3.3.2. <b>Cererea solvabila</b> .....                               | 11 |
| 3.3.3. <b>Oferta competitive</b> .....                              | 12 |
| 3.3.4. <b>Echilibrul pietei</b> .....                               | 13 |
| <b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....                     | 13 |
| 4.1. <b>Cea mai buna utilizare</b> .....                            | 13 |
| 4.2. <b>EVALUAREA TERENULUI</b> ....                                | 14 |
| 4.3. <b>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea</b> ..... | 19 |
| <b>ANEXE</b> .....  | 20 |



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

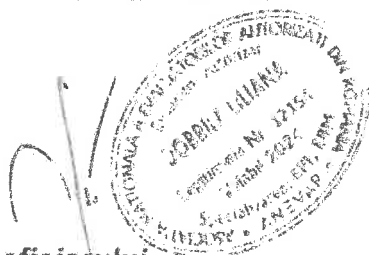
Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

#### Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în Fagaras, str Republicii nr 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/21 313, fax 0268/213020, email [secretariat@primaria-fagaras.ro](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, funcția de primar al Mun. Fagaras.





### 2.3. *Obiectul evaluării*

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **305 mp**, categoria de folosință: curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 107308 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 107308, amplasat în Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

### 2.4. *Moneda raportului*

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9727 lei

### 2.5. *Scopul evaluării*

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea vânzării.

### 2.6. *Bazele evaluării, tipul valorii estimate*

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE: A BUNURILOR ediția 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-**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.

### 2.7. *Data evaluării*

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de **22.03.2024**

### **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliara au fost inspectate personal pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant a beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acesteia.

Constatarile generale in urma inspectiei sunt urmatoarele:

- Zona de amplasare este zona de locuinte si functiuni complementare;
- Accesul la proprietate se poate face doar de pe alta proprietate;
- Topografia terenului este plana;
- Forma terenului este trapez;

### **2.9. Sursele de informatii utilizate**

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentatie cadastrala;
- Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

**Alte documentatii formate din:**

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate.
- Prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor;
- Plan Urbanistic General al Mun. Fagaras;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;



## 2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele egale;
- Valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze special:

- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea, la solicitarea destinatarului, a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zona centrală rezidențială, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare rezidențială.

### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celor mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- selectarea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

### **2.12. Riscul evaluării**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

### 2.13. Restrictii de utilizare

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

### 2.14. Declararea conformității cu SEV

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

#### STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară

## 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Date despre zona și localizare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

### 3.2. Descrierea terenului

|    | DENUMIRE IMOBIL                            | TEREN INTRAVILAN  |
|----|--|---|
| 1. | ADRESA IMOBIL,<br>DESCRIEREA<br>IMOBILULUI | <ul style="list-style-type: none"><li>• Adresa: Mun. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov</li><li>• Suprafata: 305 mp,</li><li>• Forma: neregulata,</li><li>• Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor din partea nord-estica.</li><li>• Deschidere: 2.5 m</li></ul> |



|           |  |  |
|-----------|--|--|
|           |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ topografie – plana</li> <li>▪ utilitati: da</li> <li>▪ categoria de folosinta: curti constructii</li> <li>▪ stare: construit (constructii anexa)</li> <li>▪ Conform PUG Fagaras, terenul se afla in zona locuintelor individuale.</li> <li>▪ vecinatati:             <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sud- vest- teren liber;</li> <li>- la nord-vest- teren construit ;</li> <li>- la sud – est- teren construit</li> <li>- la nord –est- drum de acces- str. Trandafirilor</li> <li>- In sud vest la distanta mica de teren trece linia de cale ferata.</li> </ul> </li> </ul>   |
| <p>3.</p> | <p>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 107308 Fagaras</li> <li>▪</li> <li style="padding-left: 40px;">A. DESCRIEREA IMOBILULUI</li> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> <li>▪ Număr cadastral: 107308</li> <li>▪ Suprafata: 305</li> <li>▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit</li> <li>▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii</li> <li style="padding-left: 40px;">B . PROPRIETARI SI ACTE</li> <li>• Act administrativ nr. 197, din 26.05.2022 emis de UAT FAGARAS- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30.05.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06.06.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Adminisrativ nr. 38136/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS;</li> <li>• B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT</li> <li>▪ SARCINI: NU SUNT</li> </ul> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p> |
|           | <p>Concluzii privind caracteristicile terenului</p>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine ( destul de mica) si prin vecinatatea de calea ferata ce presupune poluare fonica.</li> </ul>  |

### **3.3. Analiza pietei imobiliare**

Piața imobiliară se deținește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

#### **3.3.1. Definiția pietei specifice**

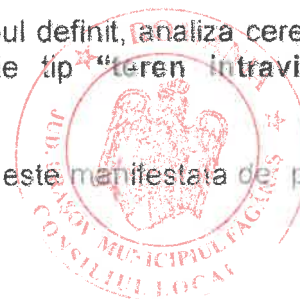
În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "teren intravilan" din mun. Fagaras si imprejurimi.

#### **3.3.2. Cererea solvabila**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan" din municipiul Fagaras.

Cerererea pentru astfel de proprietăți în această zonă este manifestată de persoane fizice pentru utilizare rezidențială



### 3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" oferta este medie in mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata, sunt prezentate in ANEXA NR. 1 si centralizate in tabelul de mai jos.

**Tabel. 1- Grila datelor de piata - Teren intravilan**

| Elemente de comparatie              | Proprietatea Evaluata | Comparabila 1 OFERTA                | Comparabila 2 OFERTA                 | Comparabila 3 OFERTA                |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                                     |                       | Convorbire Telefonica<br>0792768820 | Convorbire Telefonica.<br>0765298069 | Convorbire Telefonica<br>0739030628 |
| Suprafata teren (mp)                | 305                   | 2077                                | 4500                                 | 700                                 |
| Pret vanzare total suprafata (E/mp) |                       | 10.6                                | 20                                   | 26                                  |
| Pret vanzare (E/mp) negociat        |                       | 10                                  | 16                                   | 21                                  |
| Tipul comparabilei                  |                       | Oferta                              | Oferta                               | Oferta                              |
| Drept de Proprietate                | Integral              | Integral                            | Integral                             | Integral                            |
| Restrictii legale                   |                       |                                     |                                      |                                     |
| Conditii de finantare               | Cash                  | Cash                                | Cash                                 | Cash                                |
| Conditii de vanzare                 | Normal                | Normal                              | Normal                               | Normal                              |
| Conditii de piata                   | curente               | Curente                             | Curente                              | Curente                             |
| Localizare                          | Str. Trandafirilor    | Hurez                               | Str. Veteranilor                     | Cartier Miorita                     |
| Acces                               | str. Trandafirilor    | Asfaltat                            | neasfaltat                           | Asfaltat                            |
| Deschidere (m)                      | 2.5                   | 9.3                                 | 30                                   | 15                                  |
| Utilitati                           | da                    | da                                  | da                                   | da                                  |
| Cea mai buna utilizare              | Rezidential           | Rezidential                         | Rezidential/comercial                | Rezidential                         |
| Topografie                          | Plana                 | Plana                               | Plana                                | Plana                               |
| Alte observatii                     | Forma neregulata      | Forma regulata                      | Forma neregulata                     | Forma regulata                      |





### **3.3.4. Echilibrul pietei**

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Cererea de terenuri este in crestere, este o piata a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cererea.

Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.

## **4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

### **4.1. Cea mai buna utilizare**

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , 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 utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il 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.

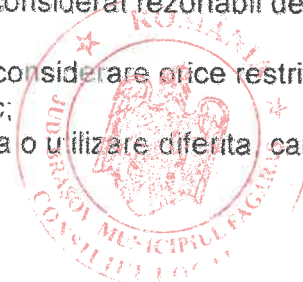
Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodei de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- Utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- Utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;



• Maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- **Utilizare rezidentiala - adecvata**
- Utilizare comercială – inadecvata
- Utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **Utilizare rezidentiala – da**
- Utilizare comercială – nu
- Utilizare office – nu

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.

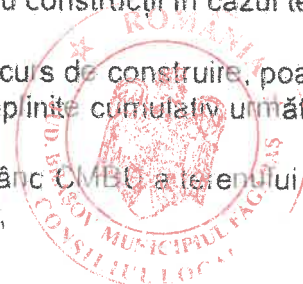
Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.**

#### 4.2.EVALUAREA TERENULUI

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) Valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută și poate fi estimată cu precizie,



- b) Venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) Pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) Există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rer tei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adevate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

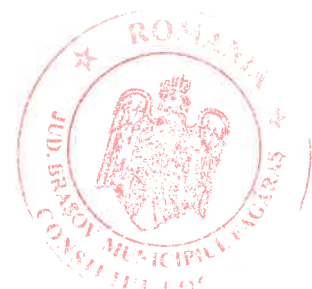
Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

Evaluarea terenului se realizează prin **metoda comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabile fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3.3. Oferte competitive**.

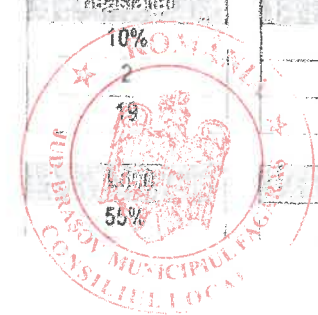
#### ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 305 mp;
  - topografie – plana;
  - forma : neregulată;
  - împrejmuit: da
  - deschidere: -
    - Adresa: Loc. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov
- Utilizare : rezidentiala  
Data evaluarii: 22.03.2024  
Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata  
Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

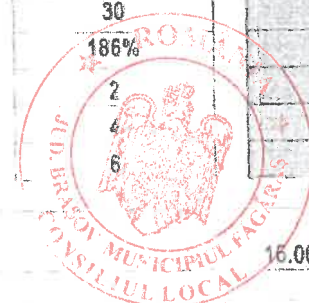


ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

| Elemente descriptive                      | Subiect             | Comparabila 1       | Comparabila 2       | Comparabila 3       |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Valoare oferta- Euro (rotunjit)           | 4.880               | 22.016              | 90.000              | 18.200              |
| Suprafata - mp                            | 305,00              | 2.077,00            | 4.500,00            | 700,00              |
| Deschidere                                | 2,40                | 9,00                | 45,00               | 15,00               |
| Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)        | 16                  | 10,60               | 20,00               | 26,00               |
| Discount negociere                        |                     | -0,10               | -0,20               | -0,20               |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata |                     | 10                  | 16                  | 21                  |
| <b>Element de comparatie</b>              |                     |                     |                     |                     |
| Drept de proprietate                      | integral            | integral            | integral            | integral            |
| Corectie (%)                              |                     |                     |                     |                     |
| Corectie                                  |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Pret corectat                             |                     | 10                  | 16                  | 21                  |
| Conditii de finantare                     | cash                | cash                | cash                | cash                |
| Corectie (%)                              |                     |                     |                     |                     |
| Corectie                                  |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Pret corectat                             |                     | 10                  | 16                  | 21                  |
| Conditii de vanzare                       | normal              | normal              | normal              | normal              |
| Corectie (%)                              |                     |                     |                     |                     |
| Corectie                                  |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Pret corectat                             |                     | 10                  | 16                  | 21                  |
| Conditii de plata                         | current             | current             | current             | current             |
| Corectie (%)                              |                     |                     |                     |                     |
| Corectie                                  |                     | 0                   | 0                   | 0                   |
| Pret corectat                             |                     | 10                  | 16                  | 21                  |
| Localitatea                               | STP<br>FRANDAFRILOR | STP<br>FRANDAFRILOR | STP<br>FRANDAFRILOR | STP<br>FRANDAFRILOR |
| Corectie (%)                              |                     | 50%                 | 10%                 | 20%                 |
| Corectie                                  |                     | 5                   | 2                   | 4                   |
| Pret corectat                             |                     | 14                  | 18                  | 25                  |
| Tipul terenului                           | agricol             | agricol             | agricol             | agricol             |
| Corectie (%)                              |                     |                     | 10%                 |                     |
| Corectie                                  |                     | 0                   | 2                   | 0                   |
| Pret corectat                             |                     | 14                  | 19                  | 25                  |
| Suprafata                                 | 305                 | 2.077               | 4.500               | 700                 |
| Corectie (%)                              |                     | 35%                 | 55%                 | 15%                 |



|  |                    |            |            |            |
|--|--------------------|------------|------------|------------|
| Corectie   |                    | 5          | 11         | 4          |
| Pret corectat                                      |                    | 19         | 30         | 29         |
| Deschidere/ adancime                               | 0,02               | 0,04       | 0,45       | 0,32       |
| Corectie (%)                                       |                    | -25%       | -25%       | -25%       |
| Corectie   |                    | -5         | -8         | -7         |
| Pret corectat                                      |                    | 14         | 23         | 22         |
| Corectie (%)                                       |                    | 5%         | 5%         | 5%         |
| Corectie   |                    | 1          | 1          | 1          |
| Pret corectat                                      |                    | 15         | 24         | 23         |
| Corectie (%)                                       |                    |            |            |            |
| Corectie   |                    | 0          | 0          | 0          |
| Pret corectat                                      |                    | 15         | 24         | 23         |
| Corectie (%)                                       | INTRAVILAN         | INTRAVILAN | INTRAVILAN | INTRAVILAN |
| Corectie   |                    | 0          | 0          | 0          |
| Pret corectat                                      |                    | 15,2       | 23,6       | 22,6       |
| Corectie (%)                                       | langa linia de ter |            |            |            |
| Corectie   |                    | -30%       | -30%       | -30%       |
| Corectie   |                    | -4,6       | -7,1       | -6,8       |
| Pret corectat                                      |                    | 11         | 17         | 16         |
| Corectie totala neta                               |                    | 1          | 1          | -5         |
| Corectie totala neta (%)                           |                    | 12%        | 3%         | -24%       |
| Corectie totala bruta                              |                    | 20         | 30         | 23         |
| Corectie totala bruta (%)                          |                    | 209%       | 186%       | 110%       |
| Numar corectii negative                            |                    | 2          | 2          | 2          |
| Numar corectii pozitive                            |                    | 3          | 4          | 3          |
| Numar elemente similare                            |                    | 7          | 6          | 7          |
| Valoare de piata unitara estimata a proprietatii   |                    |            |            | 16.00 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii           |                    |            |            | 4.880 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita | 1 decimale         |            |            | 4.880 Euro |



*[Handwritten signature]*  
 DOBRILA LILIANA  
 Expert evaluator  
 Profesora de Fizica  
 Valoarea 2024  
 Inregistrare nr. 1/2024

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Ajustarile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

**Pretul de ofertare/vanzare** : pentru toate comparabilele, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10-20%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Drept de proprietate** : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

**Conditii de finantare**: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

**Conditii de vanzare**: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

**Conditii de piata**: Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.

**Localizare** : toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel toate comparabilele au localizare inferioara si au fost ajustate pozitiv cu 10%, 20% respectiv 15 %

**Acces**: comparabila 2 are acces neasfaltat si a fost ajustata pozitiv cu 10%.

**Suprafata**: s-au ajustat toate comparabilele, acestea avand suprafata mai mare decat proprietatea evaluata. Explicatie - cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Deschidere**: nu au fost necesare ajustari..

**Utilitati**: nu au fost necesare ajustari .

**Cea mai buna utilizare**: Nu au fost necesare ajustari.

**Status urban**: Nu au fost necesare ajustari.

**Alte ajustari** : toate comparabilele au fost ajustate deoarece proprietatea evaluata prezinta un dezavantaj avand in vecinatate linia de cale ferata.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 11 si 17 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica, este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 3** ca fiind egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de:

**16 E/mp, respectiv 79,56 Lei**

Valoare teren 305 mp:  $305 \times 16 = 4.880$  Euro , respectiv 24.270 lei

Curs valutar: 1 Euro = 4.9747 lei



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea ce piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

|                                | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit) |
|--------------------------------|--|---|
| <b>Teren intravilan 305 mp</b> | <b>79,56 lei/mp</b>                          | <b>24.270</b>                               |

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9727 lei**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ,
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

Dobriila Liliana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Legitimatie 12154/2024



## ANEXE

1. Studiu de piata- comparatiile teren ;
2. Extras CF ;
3. Identificare geoportal ,
4. Fotografii





## ANEXA NR. 1. STUDIU DE PIATA - TEREN INTRAVILAN

### COMPARABILA 1

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2077-m-in-jud-brasov-sat-hurez-1Di9n2t.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2077-m-in-jud-brasov-sat-hurez-1Di9n2t.html?reason=extended_search_extended_distance)

Alin

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 29 martie 2024

Trimite mesaj 079 276 8820

1. gina principala
2. Imobiliare
3. Terenuri
4. Terenuri - Brasov
5. Terenuri - Hurez



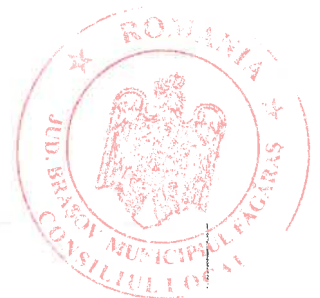
Postat 29 martie 2024

**Teren Intravilan 2077 m<sup>2</sup> in Jud Braşov sat  
Hurez**

**22 000 €**

#### PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 077 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan



## DESCRIERE

Vând teren intravilan în Jud Braşov sat Hurez

Se află la intrarea în sat

Deschidere la drumul comunal 9,30 m

Lungime 226 m

Ideal pentru construcție casa sau cabană

Terenul este situat cu vederea spre munți Făgăraş

WhatsApp 00491521 4442912

ID: 268207557 Vizualizări: 225

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Alin

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 29 martie 2024

Trimite mesaj

079 276 8820

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/nobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifg5fg9dd1.html>

## Teren intravilan Făgăraş

20 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă



Descriere

Vând teren intravilan în Municipiul Făgăraș, strada Veteranilor.

Preț negociabil.

Informații doar la telefon . Publ 24\_1682167753

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0765298069 Arată telefon

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-municipiul-fagaras-IDe9SXZ.html>

Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

Trimite mesaj [073 903 0628](tel:0739030628)

- 1 [Pagina principală](#)
- 1 [Imobiliare](#)
- 1 [Terenuri](#)
- 4 [Terenuri - Brașov](#)
- 5 [Terenuri - Făgăraș](#)



Postat 16 martie 2024

# Vând teren intravilan situat în municipiul Făgăraș

## 26 €

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ**

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 700 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

Vand 2 parcele de teren situate in cartierul rezidențial "Miorița" din mun. Făgăraș, județul Brașov.

Suprafața parcelelor = 504 și 700 mp. Terenul este intravilan și dispune de toate utilitățile: gaz, energie electrica, apa și canalizare.

Terenul se afla într-un cartier nou, în plina dezvoltare și este ideal pentru construcția unei case, având vedere spre munți.

Exista PUZ pe zona, Extras CF și certificat de urbanism pentru teren.

ID: 209224951 Vizualizări: 15327

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL.



Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

Trimite mesaj

073 903 0628





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

16

Nr. cerere 20430  
Ziua 23  
Luna 08  
Anul 2022

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107308 Făgăraș



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Trandafirilor, Jud. Brașov

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. Suprafață (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| A1      | 107308                   | 305                | Teren împrejmuit;      |

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

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe   |
|--|---|
| 20430 / 23/08/2022   |   |
| Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022 emis de Popa Maria Cristina;   |   |
| B1   | Se înființează cartea funciară 107308 a imobilului cu numărul cadastral 107308 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107261 înscris în cartea funciară 107261; |
| Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS, Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS; |   |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală  |
| 1/1  |   |
| 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CI:4384419, DOMENIUL PRIVAT   |   |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă în CF 107261/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 13950 din 09/06/2022;  |   |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |



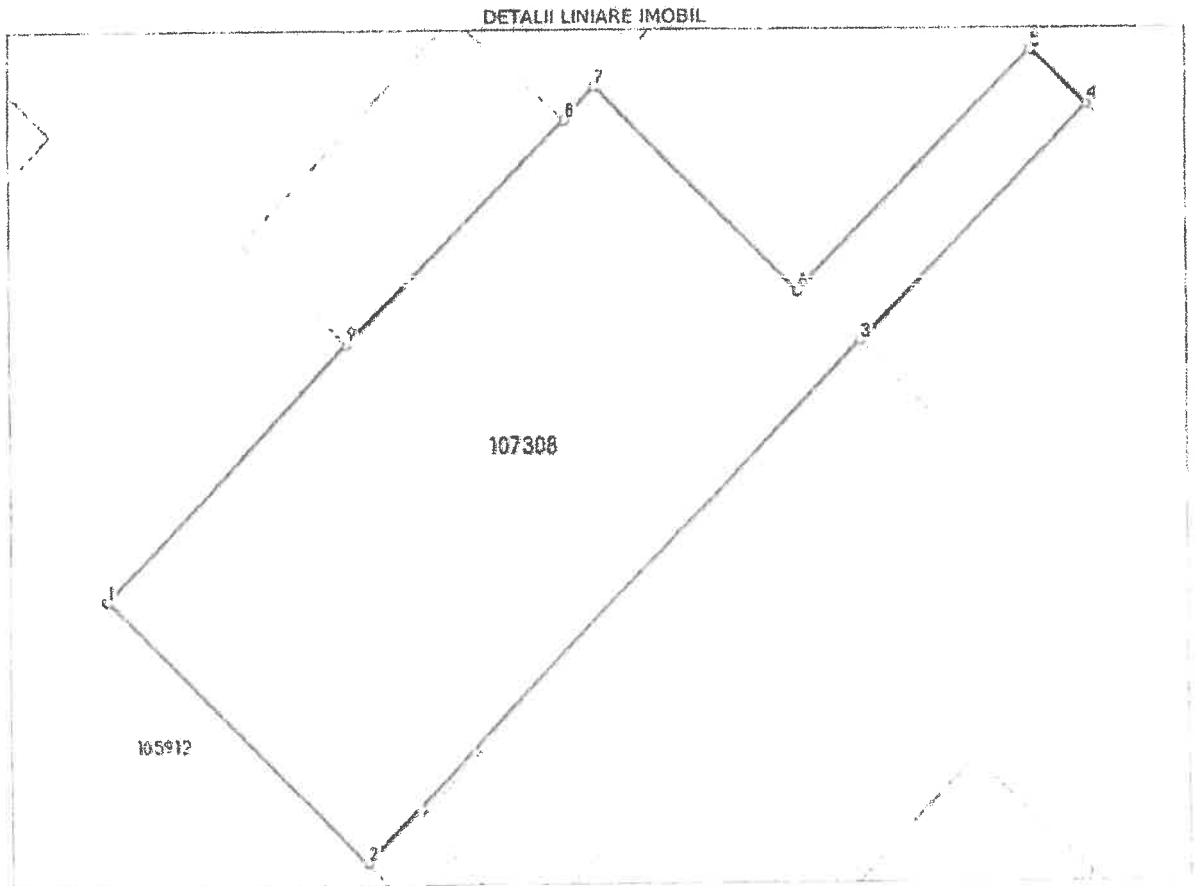
107308 / 23/08/2022

Carte Funciară Nr. 107308 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107308       | 305             |                        |

\* Suprafața este determinată în plan ul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți constructii   | DA          | 305            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|-----------------------|
| 1             | 2             | 11.986                |
| 2             | 3             | 23.322                |
| 3             | 4             | 10.68                 |
| 4             | 5             | 2.55                  |
| 5             | 6             | 10.878                |
| 6             | 7             | 9.315                 |



Carte Funciară Nr. 107308 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 8             | 1.456                    |
| 8             | 9             | 10.236                   |
| 9             | 1             | 11.373                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222

Data soluționării,

26-08-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

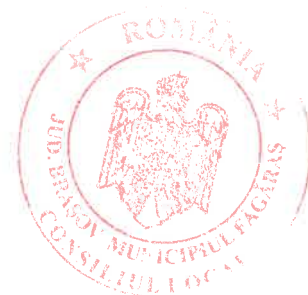
ADRIANA COJOCARIU

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

Referent,

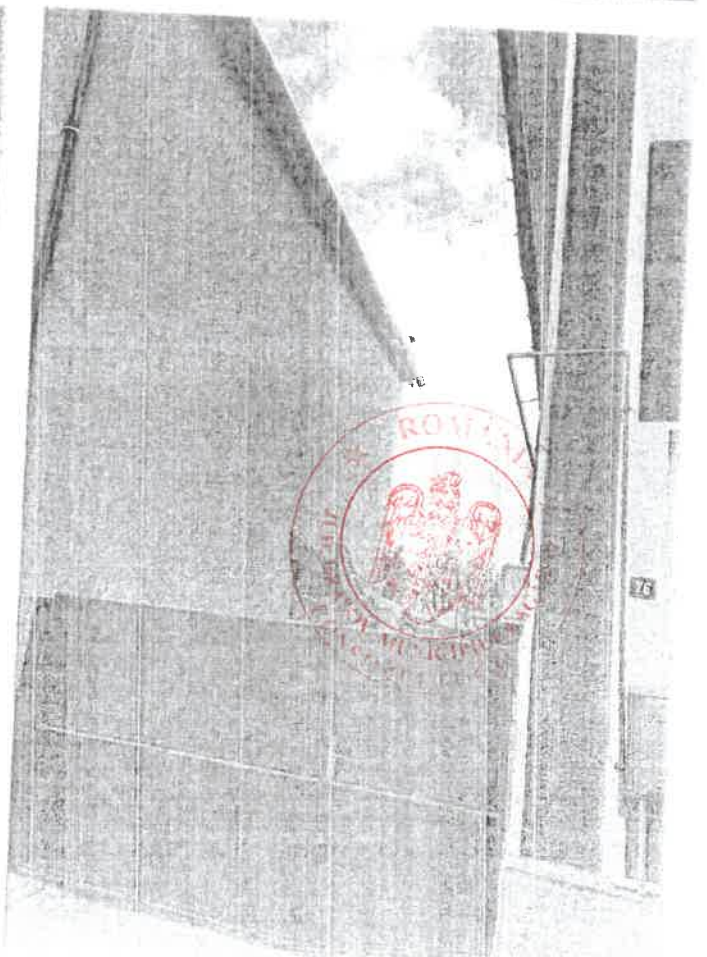
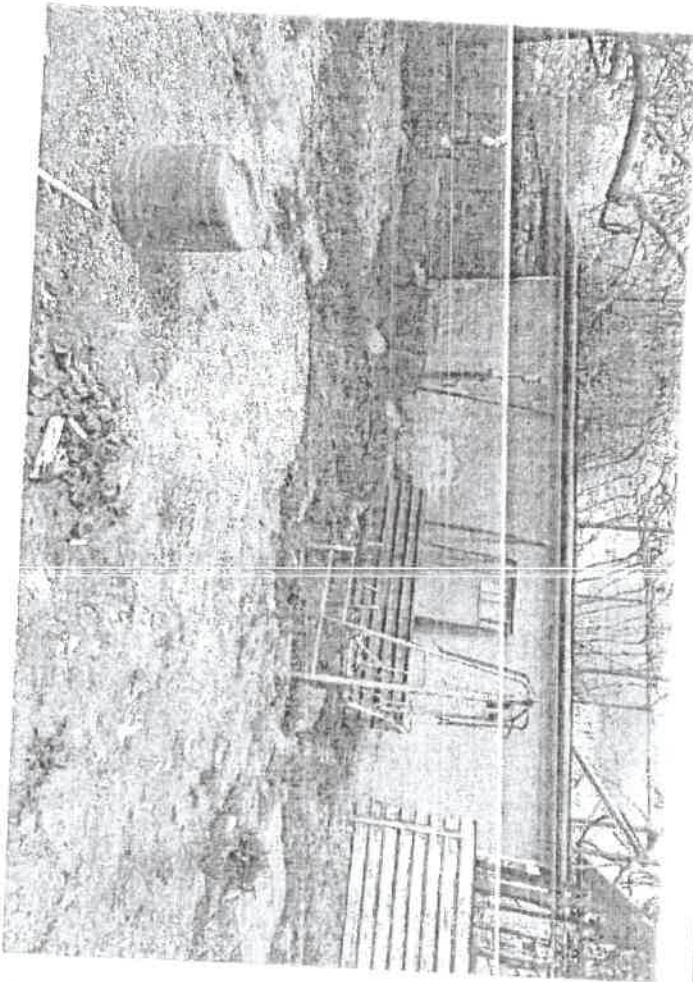
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)









Anexa 2 la HCL nr. *1002/2024*

| NR. CRT. | Adresa imobilului teren intravilan  | Date CF  | Proprietar construcție | Valoarea stabilita prin expertiza aferenta proprietatii | Valoare finala totala de vanzare |
|----------|---|--|------------------------|---|----------------------------------|
| 1.       | Trandafirilor, aferent constructiei situate in Fagaras, str Trandafirilor nr 86 | CF nr 107308 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 305 mp, | Gîndinceanu Lucian     | 24.270 lei  | <b>24.770 lei</b>                |





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

16

Nr. cerere 20430  
Ziua 23  
Luna 08  
Anul 2022

Cod verificare  
100118374493



### EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107308 Făgăraș

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. Trandafirilor, Jud. Brașov

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Suprafață* (mp.) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|------------------|------------------------|
| A1      | 107308                   | 305              | Teren împrejmuit;      |

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

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe   |
|--|---|
| <b>20430 / 23/08/2022</b>  |   |
| Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022, emis de Popa Maria Cristina;  |   |
| B1   | Se înființează cartea funciară 107308 a imobilului cu numărul cadastral 107308 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107261 înscris în cartea funciară 107261; |
| Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală înlocuită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS; |   |
| B2   | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1  |
| 1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CI: 43B4419, DOMENIUL PRIVAT</b>   |   |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa în CF 107261/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 13950 din 09/06/2022.  |   |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT  |           |



0421147/200

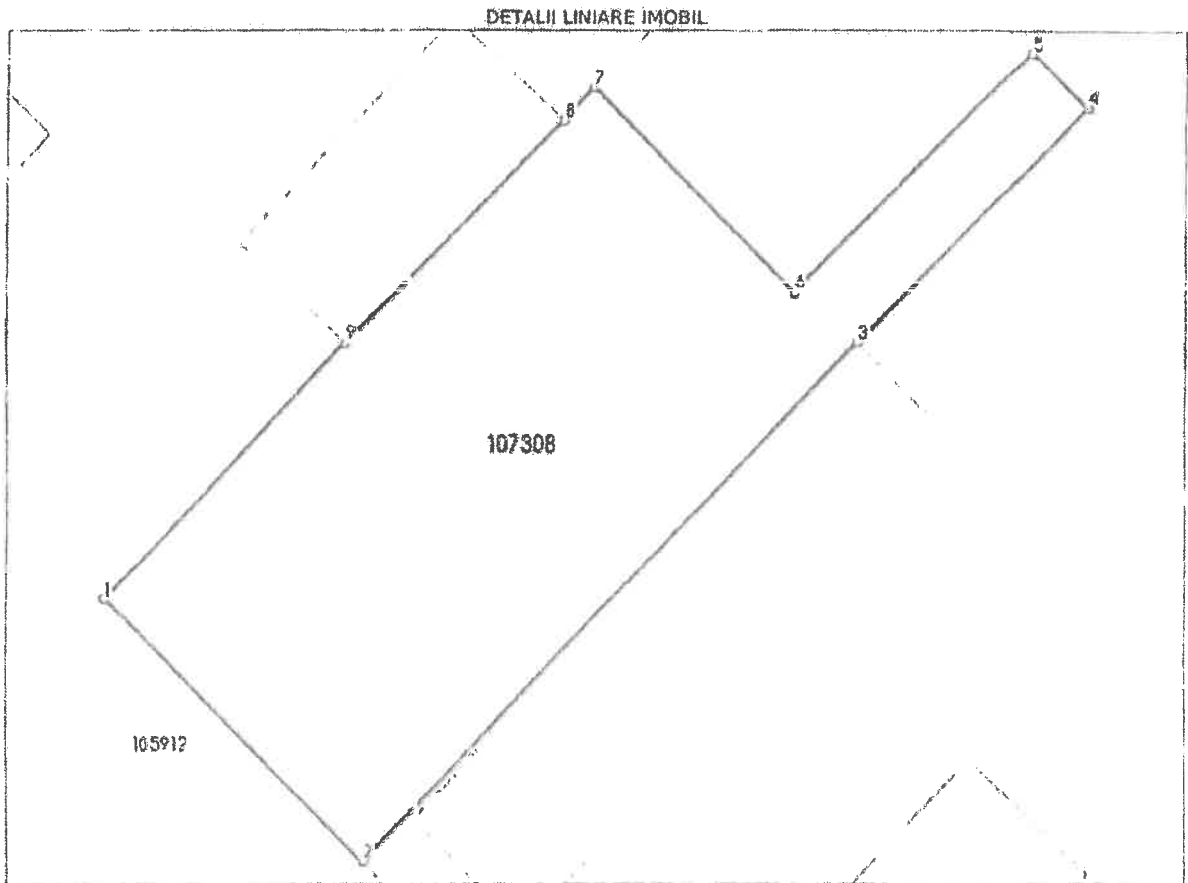
600/30/07-10

Carte Funciară Nr. 107308 Comuna/Draș/Municipiu: Făgăraș  
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107308       | 305             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr. Ct. | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA          | 305            | -     | -       | -        |                        |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 11.986              |
| 2             | 3             | 23.322              |
| 3             | 4             | 10.88               |
| 4             | 5             | 2.55                |
| 5             | 6             | 10.878              |
| 6             | 7             | 9.315               |



Carte Funciară Nr. 107308 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 7             | 8             | 1.456                    |
| 8             | 9             | 10.236                   |
| 9             | 1             | 11.373                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

26-08-2022

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



SV. Păsimoni  
19.02.2024

✓ Băbăte  
20.02.2024  
Lucian

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 30526

Ziua 19 Luna 02 Anul 2024

Către,

Primăria municipiului Făgăraș

Subsemnatul Lucian GÎDINCEANU, domiciliat în mun. Făgăraș, str. Trandafirilor nr.76, jud. Brașov, având CNP: 18808250 32 cu C.I. seria ZV nr. 289385, în calitate de proprietar al imobilului casă înscris în CF 102785 - Făgăraș, nr. top 3228/312/7/10/28, identic cu cel situat la nr. ad-tiv. 76, formulez:

#### C E R E R E

prin care vă solicit cumpărarea imobilului teren, aferent curții imobilului casă – identificată mai sus, mai precis cel înscris în CF 107308 Făgăraș, în suprafață de 305 mp.

Anexez copie act de identitate, extras CF 102785 din 19 februarie 2024.

Cu stimă,

Mr. Telefan Cuta

47316

