



**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.71  
din data de 28 martie 2024**

-privind modificarea și completarea HCL. nr. 330/20.12.2023 privind  
concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, situat în  
Făgăraș, Zona "Lacuri Beclean", în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158  
Făgăraș

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 33036/1/11.03.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 33036/11.03.2024, prin care se propune aprobarea modificării și completării HCL.nr.330/20.12.2023 privind concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158 Făgăraș,

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 servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1280/2023 întocmit de un către un expert autorizat ANEVAR,

Având în vedere Procesul verbal al ședinței din data de 31.01.2024 a Consiliului Local Făgăraș,

Având în vedere prevederile art. 872 și art. 873 din Codul Civil,

În temeiul art. 108, lit. b, art. 129, alin.2, lit. c și alin.6, lit. a, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 286 alin 4, art. 302 – 314 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. I:** Se modifică și se completează art 3 din HCL.nr.330/20.12.2023 privind concesionarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158 Făgăraș, care va avea următorul continut:

" Prețul de pornire al licitației, reprezentând redevență, este de 662 lei/lună, conform raportului de evaluare, Anexa nr 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10 %."

**Art. II:** Se modifică prețul de pornire al licitației, conform art 1, din cadrul tuturor anexelor la HCL. nr. 330/20.12.2023.

**Art. III:** Se modifică cuantumul garanției de participare la licitație menționat în Caietul de sarcini, anexa 3 la HCL.nr. 330/20.12.2023, de la 1.000 de lei la 662 lei.

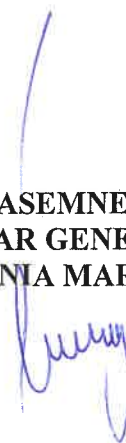
**Art. IV:** Celelalte prevederi ale HCL. nr. 330/20.12.2024 rămân neschimbate.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
ALDEA IULIANA**



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



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru și 1 abținere.**  
Consilieri în funcție - 18  
Consilieri prezenți -17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul Patrimoniu, Compartiment Cadastru, Evidenta Patrimoniu Parcari
- 1 ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Relații cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afișare

Cod: F-50





**HOTĂRÂREA nr.330  
din data de 20 decembrie 2023**

-privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, situat în Făgăraș, Zona "Lacuri Beclean", în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158 Făgăraș

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61513/1/12.12.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61513/12.12.2023, prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158 Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Ținând seama da Raportul de evaluare nr 1280/2023 întocmit de un către un expert autorizat ANEVAR,

Având în vedere prevederile art. 872 și art. 873 din Codul Civil,

Amendament:

În timpul dezbaterii proiectului de hotărâre, dna consilier local Paicu Cristina – U.S.R., a adus un amendament care să modifice prețul de pornire al licitației menționat la art.3, de la suma de 662 lei/lună, la suma de 1000 lei/lună, amendament ce s-a aprobat în unanimitate - 17 voturi pentru din 17 consilieri prezenți.

În temeiul art. 108, lit. b, art. 129, alin.2, lit. c și alin.6, lit. a, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 286 alin 4, art. 302 – 314 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1280/2023 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.2:** Se aprobă concesiunea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 12.443 mp, înscris în CF nr. 107158 Făgăraș, în scopul desfășurării activităților specifice, pe o perioadă de 25 ani.

**Art.3:** Prețul de pornire al licitației, reprezentând redevență, este de 1000 lei/lună, conform raportului de evaluare, Anexa nr. 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

**Art.4:** Se aprobă Studiul de oportunitate, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.5:** Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

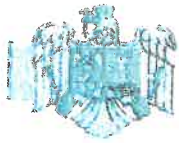
**Art.6:** Se aprobă proiectul Contractului de concesiune, anexa nr. 4 la prezenta hotărâre, contract ce după adjudecare, va fi încheiat în formă autentică.

**Art.7:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
POPA OVIDIU-NICOLAE**



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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040 368 402 895  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



## PROCES-VERBAL



Incheiat azi, **31 IANUARIE 2024**, in sedinta **ORDINARA** a Consiliului Local Fagaras, sedinta convocata in conformitate cu prevederile art. 133, alin.1 si 2, lit.a.) si art.134, alin.1, lit.a.), alin.2, 5 si 7 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Din partea presei:mass-media locala.

Sedinta a avut loc in sala de ședințe a Consiliului Local din cadrul Primăriei Municipiului Făgăraș, incepand cu orele 15:00.

**Domnul Stengel Norbert – presedinte de sedinta:** anunta, in urma precizarii dnei Secretar General, ca sedinta este legal constituita, este statutara, fiind prezenti fizic 18 consilieri locali si 1 absent: dna Polmolea Corina . In total suntem prezenti 18 consilieri locali (18 consilieri locali prezenti din 19 consilieri locali in functie).

Din partea primariei: dl.Primar- Gheorghe Sucaciu, dna Secretar General-Lavinia Marian, sef Compartiment Evidenta Patrimoniu-dna Elena Tanase, dl.director Directia Buget-Finante-Dan Ludu, dna sef Serviciu Utilitati Publice-Ioana Hartoaga si dl.director S.C.Salco Serv S.A.Fagaras-Siviu Lazar.

Se mentioneaza faptul ca proiectele de hotarari inscrise, atat pe ordinea de zi, cat si pe ordinea de zi suplimentara, au avize comisii ale consiliului local.

**Domnul presedinte de sedinta:** Prezinta si supune spre aprobare ordinea de zi, dupa cum urmeaza:

1.Proiect de hotărâre privind aprobarea procesului-verbal al ședinței Consiliului Local al Municipiului Făgăraș din data de 11 DECEMBRIE 2023 (ședință extraordinară-convocată de îndată).

Inițiator : Primarul Municipiului Făgăraș - Gheorghe Sucaciu

2.Proiect de hotărâre privind aprobarea procesului-verbal al ședinței Consiliului Local al Municipiului Fagaras din data de 12 DECEMBRIE 2023 (ședință extraordinară-convocată de îndată).

Inițiator : Primarul Municipiului Făgăraș - Gheorghe Sucaciu

**Domnul presedinte:**Supune spre aprobare proiectul de hotarare si se respinge cu 11 voturi pentru si 5 abtineri: dl.Cupu Lucian, dl.Dobria Florin, dna Dobrea Adina, dna Leabu Iuliana si dl.Gavrila Dan (16 consilieri locali prezenti si 19 consilieri locali in functie).

**Domnul presedinte:**Prezinta **punctul 15** de pe ordinea de zi:” Proiect de hotărâre privind ridicarea interdicției de înstrăinare a imobilului situat în Municipiul Făgăraș, str.Narciselor, Bl.B, Sc.A, Ap.5, jud.Brașov, înscris în CF.nr.101534-C1-U10 Făgăraș, achiziționat de pe piața liberă în baza HCL.nr.154/30.11.1999 privind achiziționarea de pe piața liberă a unui număr de 6 apartamente cu două camere, în vederea vânzării acestora către chiriași.”

Discutii, intrebari? Nu sunt.

**Domnul presedinte:**Supune spre aprobare proiectul de hotarare si se aproba cu 11 voturi pentru si 5 abtineri: dl.Cupu Lucian, dl.Dobria Florin, dna Dobrea Adina, dna Leabu Iuliana si dl.Gavrila Dan (16 consilieri locali prezenti si 19 consilieri locali in functie), adoptandu-se **Hotararea nr.18/31.01.2024.**

**Domnul presedinte:**Prezinta **punctul 16** de pe ordinea de zi:” Proiect de hotărâre privind modificarea HCL.nr.292/26.11.2021, privind aprobarea modificării și completării Anexei nr.3 la Contractul de delegare a gestiunii serviciilor de alimentare cu apă și canalizare nr.9/2009 și încheierea actului adițional în acest sens.”

Discutii, intrebari? Nu sunt.

**Domnul presedinte:**Supune spre aprobare proiectul de hotarare si se aproba in unanimitate - 16 voturi pentru (16 consilieri locali prezenti si 19 consilieri locali in functie), adoptandu-se **Hotararea nr.19/31.01.2024.**

**Domnul presedinte:**Prezinta **punctul 17** de pe ordinea de zi:” Proiect de hotărâre privind aprobarea rezilierii Contractului de arendă nr.14.473/15.12.1999 încheiat între Primăria Municipiului Făgăraș în calitate de arendator și Fântânița Crăieșei în calitate de arendaș.”

Discutii, intrebari?

**Doamna Elena Tanase-sef Compartiment Evidenta Patrimoniu:**”Avand in vedere discutiile care au fost in comisiile consiliului local, vis-a-vis de hotararile de consiliul local din luna decembrie 2023, acest proiect era ca o continuare a procedurii acelor hotarari de consiliul local. Trebuie sa luati in considerare ca daca aceasta hotarare de consiliul local va fi adoptata luna aceasta, noi vom fi obligati ca din sistem sa scoatem acest contract de arenda si efectiv sa nu mai incasam. Daca procedura de concesiune prin licitatie publica va mai dura, urmand ca luna viitoare sa venim cu alte proiecte de hotarare vis-a-vis de preturi asa cum le-ati discutat in comisiile consiliului local, poate nu ar fi rau ca initiatorul sa retraga astazi acest proiect de hotarare de pe ordinea de zi.”

**Doamna Paicu:** "Aici cred ca trebuie niste clarificari. Este vorba de "Lacuri Beclean" si dl.Popa Cornel, administratorul de acolo, a inaintat o adresa catre Primaria Fagaras prin care spune ca dumnealui i se pare pretul de pornire al licitatiei, foarte mare si s-a vorbit in comisiile consiliului local ca sa se revina cu o modificare si completare a acestor hotatari de consiliul local sau abrogarea acestor hotatari de consiliu local si sa se faca alte proiecte de hotatari pentru ca dumnealui i se pare ca pretul acela de pornire la licitatie este prea mare .Acum unde este interesul? Interesul unei firme, sau interesul primariei, mai bine zis, a bugetului local?"

**Doamna Elena Tanase-sef Compartiment Evidenta Patrimoniu:** "Referitor la discutia legata de pret, ramane la latitudinea dvs. ce faceti vis-a-vis de acele HCL-uri din luna decembrie 2023. Eu va spun ca acest proiect de hotarare pe care il aveti acum pe ordinea de zi, ar fi cumva o continuare acelei proceduri."

**Doamna Secretar General-Lavinia Marian:** "Dna Paicu s-a referit la modificarea pretului a unei HCL. Nu tine de noi acest lucru. Daca dvs.veniti cu propunerea ca noi sa venim cu un proiect de hotarare care sa modifice acel pret, facem acest lucru. Daca nu, nu."

**Domnul Cupu:** "Eu constat ca avem un proiect in care discutam rezilierea unui contract de arenda. Acum suntem in situatia in care daca reziliem un contract, s-ar putea ca proprietarul sa vina sa te intrebe de ce ii este reziliat contractul. Daca nu il reziliezi, nu poti sa mai scoti la licitatie si atunci cum facem?"

**Doamna Paicu:** „Eu cred ca ar fi bine sa se retraga acest proiect de hotarare de pe ordinea de zi si sa se revina cu altul.”

**Doamna Secretar General-Lavinia Marian:** "Creaza o problema doar in situatia in care se decide revenirea asupra celorlalte HCL-uri cu pretul de pornire la licitatie."

**Domnul Cupu:** "Daca astazi contractul de arenda nu se respinge, nu este reziliat, teoretic dvs.puteti merge mai departe cu licitatie. Trebuie facut un alt proiect de hotarare in acest caz."

**Domnul Primar:** "Retrag acum acest proiect de hotarare de pe ordinea de zi si vom reveni cu un alt proiect de hotatate in acest sens."

**Domnul presedinte:** "In regula."

**Domnul presedinte:** "Prezinta punctul 18 de pe ordinea de zi:" Proiect de hotărâre privind actualizarea cu rata de inflație, comunicată de către Institutul Național de Statistică a cuantumului chiriei aplicată în anul 2024 pentru locuințele din fondul locativ al Municipiului Făgăraș, aflate în domeniul public/privat al Municipiului Făgăraș."



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

---

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **NR. 1280**

#### **PROPRIETATEA EVALUATA :**

**TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 12.443 mp, categoria de folosinta ape stataoare, in scris in Cartea Funciara nr. 107158 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107158, nr. topo 2303/19, amplasat in localitatea Fagaras, in zona Lacuri Beclean, jud. Brasov.**

#### **BENEFICIAR:**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DAT A EVALUARII: 20.10.2023**



**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membru titular ANEVAR**

## 1. INTRODUCERE

### Sinteza evaluării

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

#### TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, 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**

**DOBRIȚA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR**

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **12.443 mp**, categoria de folosinta **ape statatoare**, inscris in Cartea Funciara nr. 107158 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107158, nr. topo 2303/19, amplasat in localitatea Fagaras, in zona Lacuri Beclean, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.10.2023**



### REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

➤ Valoarea de piata estimate a proprietatii imobiliare este:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 12.443 mp	3,2 Euro/mp	15,915 lei/mp	39.818	198.030

➤ Valoare redevență minimă LUNARA / suprafata totala (12.443 mp) :

**662 Lei / luna**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<b>1. INTRODUCERE</b>	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b>	<b>4</b>
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si autilizatorilor desemnati	4
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. SCOPUL EVALUARII	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12 Riscul evaluarii	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului	9
2.14. Declararea conformitatii cu SEV	9
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;	10
3.3. Analiza pietei imobiliare	11
3.3.1. Definierea pietei specifice	11
3.3.2. Cererea solvabila	11
3.3.3. Oferta competitive	11
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b>	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare	13
4.2. Procedura de evaluare	13
4.3. Evaluarea terenului	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	16
Determinarea valorii de redevență	19
4.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	20
<b>ANEXE</b>	<b>21</b>



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

#### Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, 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.



### 2.3. **Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **12.443 mp**, categoria de folosință **ape statatoare**, înscris în Cartea Funciara nr. 107158 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107158, nr. topo 2303/19, amplasat în localitatea Fagaras, în zona Lacuri Beclean, 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 4.9734 lei

### 2.5. **SCOPUL EVALUARII**

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

### 2.6. **BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu **STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR** editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu termenii de referință și scopul evaluării, având în vedere instrucțiunile și informațiile primite de la Client, reprezintă o estimare a valorii de piață (cu particularitățile prezentate în continuare) - ca bază a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesiunii, așa cum este aceasta definită în SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.”



La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANȚA DE URGENTĂ nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art. 17: “Ilimita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare.

Previzunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

## **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **20.10.2023**

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietățile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora în prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietățile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

## **2.9. Sursele de informații utilizate**

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.public24.ro](http://www.public24.ro);



## 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, 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 că 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 consultanța 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 **octombrie 2023**;
- 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 legale;
- 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 speciale-

- 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 turistică, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare turistică.

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

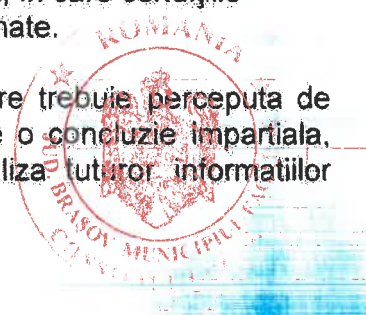
Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, 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 aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor



relevante și cunoscute.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, 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 raportul de evaluare.

### **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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. Declarația conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ediția 2022.

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

## **3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. Date despre zona și amplasare**

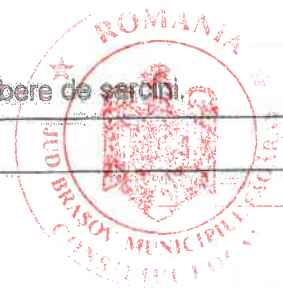
Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, în zona „Lacuri Beclean aflate la 1 km de Făgăraș în partea vestică spre stânga din DN1. Accesul spre teren care face obiectul acestei evaluări se face din aleile amenajate.



**3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;**

	DENUMIRE IMOBIL	TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, la periferie in partea vestica a localitatii, in zona turistica „Lăcuri Beclean”.</p> <p>Accesul spre teren care face obiectul aceste evluari se face din aleile asfaltate ale complexului turistic..</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata: 12.443 mp</li> <li>▪ Forma: neregulata,</li> <li>▪ Acces: pietruit.</li> <li>▪ categoria de folosinta: ape statatoare</li> <li>▪ vecinatati: aite terenuri libere</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 107158 Fagaras</li> <li>▪</li> </ul> <p>A. DESCRIEREA IMOBILULUI</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ TEREN INTRAVILAN</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Număr cadastral:107158</li> <li>▪ Suprafata: 12.443 mp</li> <li>▪ Categoria de folosinta: :ape statatoare</li> </ul> <p>B. PROPRIETARI SI ACTE          1336/21.04.1997</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Adresa nr. 3280, din 01.01.1997 emis de Primaria Fagaras,schite si memoriu intocmite de RASC Fagaras; Cerere nr. 3302/1922 c.f.</li> <li>◦ B2: Intabulare, drept de ADMINISTRARE in favoarea PRIMARIEI FAGARAS</li> </ul> <p>15242/24.06.2022          Act administrativ nr.972, din 05.09.2002 emis de Guvernul Romaniei si Anexa cu inventarul bunurilor care apartin domeniului public; Act administrativ nr. 41754 din 23.06.2022 emis de Municipiul Fagaras; Act administrativ nr. 41767 din 23.06.2022 emis de Municipiul Fagaras;</p> <p>B3. Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea</p> <p>1) MUNICIPIUL FAGARAS- DOMENIU PUBLIC</p> <p>C. SARCINI: nu sunt</p> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>



### 3.3. Analiza pietei imobiliare

Piața imobiliară se definește 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, dobânziile, 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. Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifică** pentru tipul de proprietate "teren intravilan cu ape statatoare" din apropierea zonelor turistice. Pentru acest tip de proprietate aria pietei a fost extinsa la nivel national.

#### 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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice pentru desfasurarea activitatilor turistice.

#### 3.3.3. Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite prețuri, pe o piata si într-o anumita perioada



de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan cu ape statatoare" cu cea mai buna utilizare turistic , oferta este redusa. La nivel national au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din Romania cu potential turistic.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata prin faptul ca fiecare din acestea pot fi amenajate ca si complex turistic si deasemenea au in apropiere alte obiective turistice. Acestea sunt prezentate in ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0743 434 390	Convorbire Telefonica 0728065316	Convorbire Telefonica 0371790944
Suprafata (mp)	12.443- ape statatoare	64.000 din care 18.000 – luciu apa 46.000 - pasune	30.000 din care 12.000- luciu apa 18.000- pasune	13.400 din care 11.000-luciu apa 2400- pasune
Pret vanzare total suprafata (E)		220.000	90.000	110.000
Pret de vanzare dupa negociere (E)		198.000	81.000	99.000
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	Zona Lacuri Beclean	Jud. Arad, in apropiere de domeniul Savarsin	Jud. Hunedoara, Simeria	Jud. Cluj, Apahida
Atractii turistice in zona	Fagaras, cetatea Fagaras, Manastirea Brancoveanu	Domeniul Savarsin	Gardini di Zoe, manastirea Prislop	Cluj, Rezervatia de orbeti , lacasuri de cult, muzee
Acces	Asfaltat	Pietruit	Pietruit	pietruit
Suprafata	12.443	18.000	12.000	11.000
Deschidere	20	230	200	100
Utilitati	da	In apropiere	In apropiere	In apropiere
Cea mai buna utilizare	Turistic	Turistic	Turistic	Turistic



### 3.2.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluată, având în vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională.

Deși cererea de terenuri este în creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare decât cererea.

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - turistică.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

### 4.2. Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună 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 prețuîb 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 sau 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 chiriile pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei 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/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) 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.

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 a fost utilizată metoda comparației directe.

Etapele parcurse:



- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,
- Alte documentații formate din:
  - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor .

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

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

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din jud. Brașov - vezi ANEXA NR. 1 și sintetizate în Tabelul nr. 1

#### **Fisa de date necesare evaluării terenului**

- Teren: intravilan, categoria de folosinta- ape statatoare
- S teren = 12.443 mp
- topografie – plana
- forma : neregulata;
- acces: pietruit
- Adresa: Fagaras, zona lacuri Beclean, jud. Brasov
- Data evaluării: 20.10.2023
- Scopul evaluării: concesiune;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.





#### 4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)			213.120	90.000	109.880
Suprafata - mp		12.443,00	64.000,00	30.000,00	13.400,00
Deschidere		20,00	230,00	100,00	100,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)			3,33	3,00	8,20
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			3	3	7
Element de comparatie					
Drept de proprietate		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			3	3	7
Localizare		Ecselean	Savarsin, Arad	Simeria Hunedoara	Apahida, Cluj
Corectie (%)					-50%
Corectie			0	0	-4
Pret corectat			3	3	4
Acces		asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0

Pret corectat		3	3	4
Suprafata	12.443	64.000	30.000	13.400
Corectie (%)		30%	15%	0%
Corectie		1	0	0
Pret corectat		4	3	4
Deschidere/ adancime	20	64	100	100
Deschidere/ adancime	0,03	0,83	0,33	0,75
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4	3	4
Utilitati				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4	3	4
Cea mai buna utilizare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4	3	4
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,9	3,1	3,7
Alte ajustari			nu	
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		4	3	4
Corectie totala neta		1	0	-4
Corectie totala neta (%)		30%		-50%
Corectie totala bruta		1	0	4
Corectie totala bruta (%)		30%		50%
Numar corectii negative		0	0	1
Numar corectii pozitive		1	0	0
Numar elemente similare		11		11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				3,1 Euro

Observatii privind ajustarile realizate:



**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 %. 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.

**Localizarea :** au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare, astfel zona Cluj este considerata o zona superioara preturile fiind mai mari cu aprox 50% decat in celelalte zone

**Acces :** nu au fost necesare ajustari ;

**Suprafata :** s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. 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

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 3,1- 3,9 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 2** ca fiind egala cu proprietatea evaluate, adica 3,1 Euro/mp pentru intreaga proprietate.

**Comparabila 2 este compusa din : 12.000 mp luciul de apa si 18.000 pasune.**

**Pentru a afla valoarea luciului de apa, din valoarea totala a proprietatii vom scadea valoarea terenului- pasune (faneata).**

In rapoartele de evaluare nr. 1275,1281 si 1283 s-au evaluat terenuri categoria de folosinta faneata din zona Lacuri Beclean, Valoarea de piata a acestora fiind de 3 E/mp.

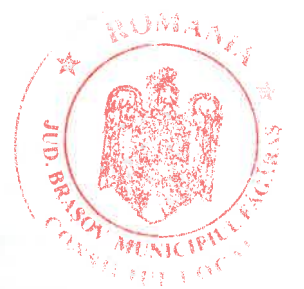
Valoare total proprietate = 30.000 mp x 3,1 Euro = 93.000 Euro

Valoare teren- pasune= 18.000 mp x 3 Euro = 54.000 Euro

Valoare teren apa statatoare = 93.000 – 54.000 = 39.000

Valoare teren / mp = 39.000 /12.000 = **3,2 Euro/mp**





### **Determinarea valorii de redevență**

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Această prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2020 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel încat să asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, în conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piata” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare minime a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piata actuale într-o perioada de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

**Valoarea de piata estimate a proprietatii imobiliare este:**

	Valoarea UNITARA estimata în Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata în Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata în Euro	Valoarea TOTALA exprimata în Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 12.443 mp	3,2 Euro/mp	15,915 lei/mp	39.818	198.030

Estimăm că valoarea redevenței minime lunara pentru proprietatea TEREN INTRAVILAN cu suprafata de 12.443 mp , care face obiectul prezentului raport de evaluare, este

**39.818 EUR/25 ani/ 12 luni = 133 EUR/ luna**  
**echivalent 662 lei/ luna**



### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca:

➤ Valoarea de piata estimate a proprietatii imobiliare este:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 12.443 mp	3,2 Euro/mp	15,915 lei/mp	39.818	198.030

➤ Valoare redevență minimă LUNARA / suprafata totala (12.443 mp) :

**662 Lei / luna**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9734 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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



**A N E X E**

1. Studiu de piata- comparabile terenuri
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament
4. Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107158 Făgăraș

11

Cătreși

Nr. cerere	35088
Ziua	15
Luna	05
Anul	2023
Cod verificare 100135247295	

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF-vechi:6994  
Nr. topografie:2303/19

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafațe* (mp)	Observații / Referințe
A1	107158		12.443	Teren neimpregniat

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1336 / 21/04/1997</b> Adresa nr. 3280/1997, din 01/01/1997 emis de Primăria mun. Făgăraș; schițe și memoriu întocmite de RASC Făgăraș; Cerere nr.3302/1922 c.f.;	A1
B2 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, OPERATIVĂ 1) PRIMĂRIA FĂGĂRAȘ	
<b>15242 / 24/06/2022</b> Act Administrativ nr. 972, din 05/09/2002 emis de Guvernul României și Anexa cu Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public; Act Administrativ nr. 41754, din 23/06/2022 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ; Act Administrativ nr. 41767, din 23/06/2022 emis de Municipiul Făgăraș;	A1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cote actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIU PUBLIC.	

**C. Partea III. SARCINI**

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



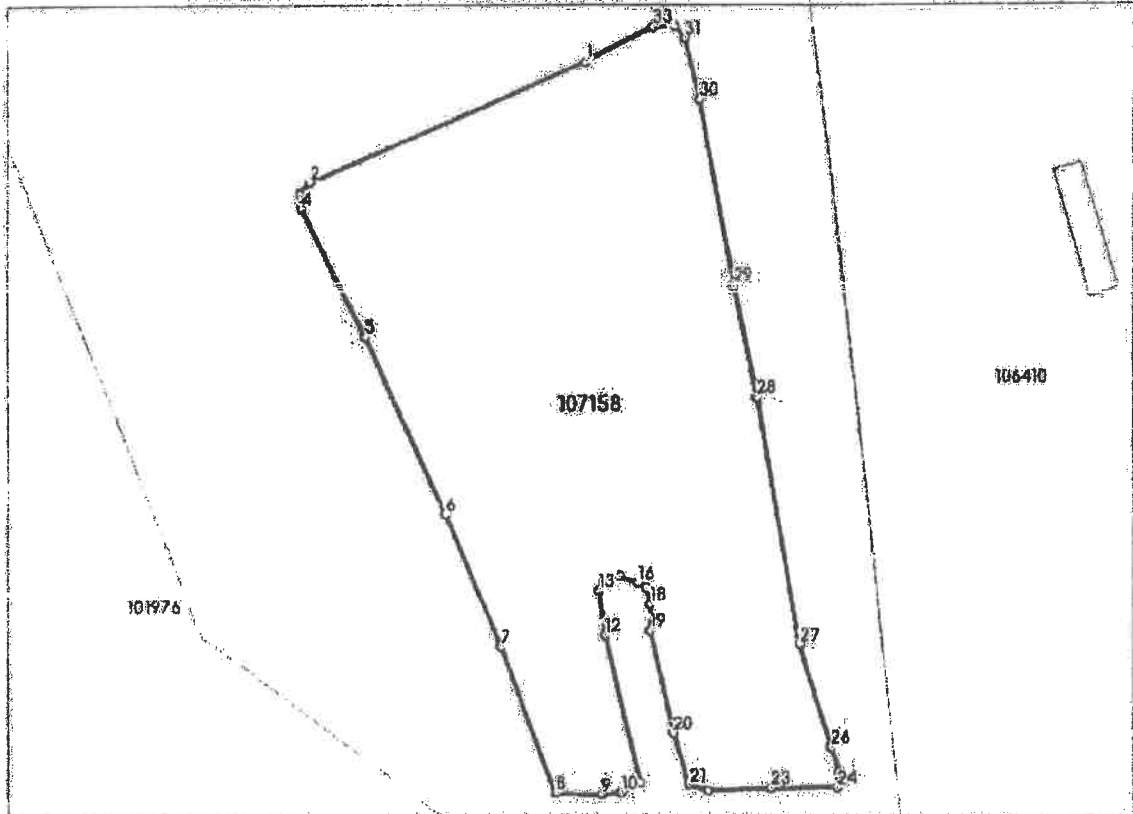
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107158	12.443	

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

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	ape statatoare	DA	12.443	-	-	2303/19	Lac B

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	69.668	2	3	3.429
3	4	3.423	4	5	33.112
5	6	44.983	6	7	33.487
7	8	36.179	8	9	10.879
9	10	4.388	10	11	4.976
11	12	35.109	12	13	10.58





Carte Funciară Nr. 107158 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
13	14	2.036	14	15	4.311
15	16	4.219	16	17	2.205
17	18	3.997	18	19	6.284
19	20	24.361	20	21	12.615
21	22	4.647	22	23	14.554
23	24	15.26	24	25	3.754
25	26	5.775	26	27	24.837
27	28	58.095	28	29	26.597
29	30	43.734	30	31	14.545
31	32	3.556	32	33	4.972
33	1	17.421			

\*\* 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. 282.

Data soluționării,

16-05-2023

Data eliberării,

11

Asistent Registrator,

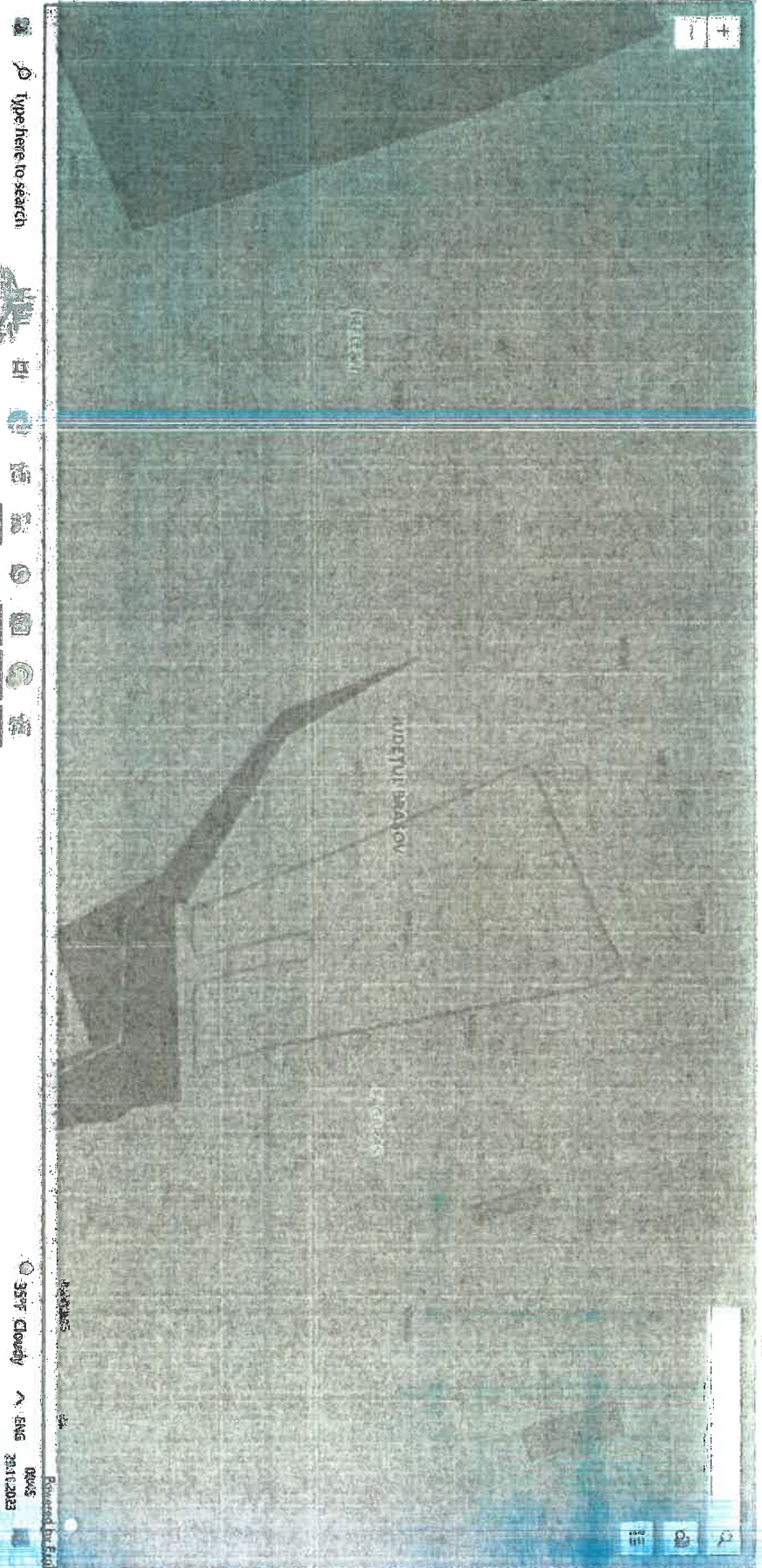
DOINA IVAN

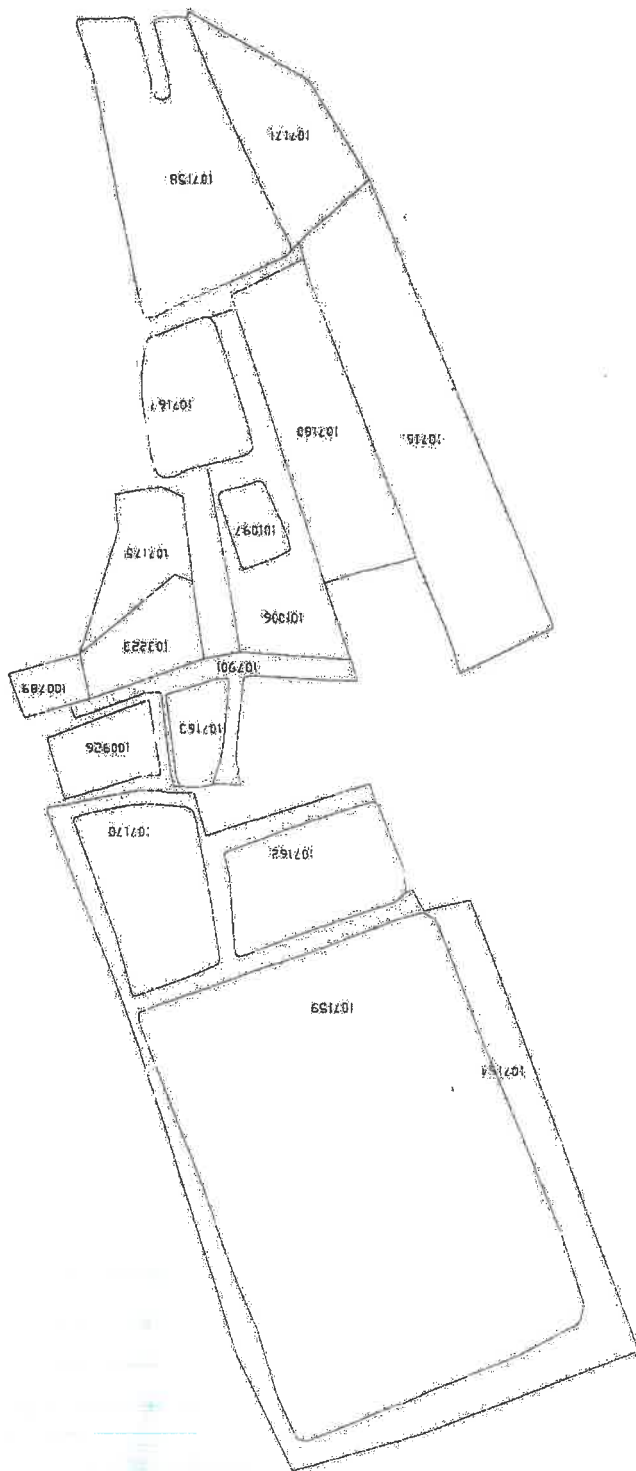
(parafa și semnătura)

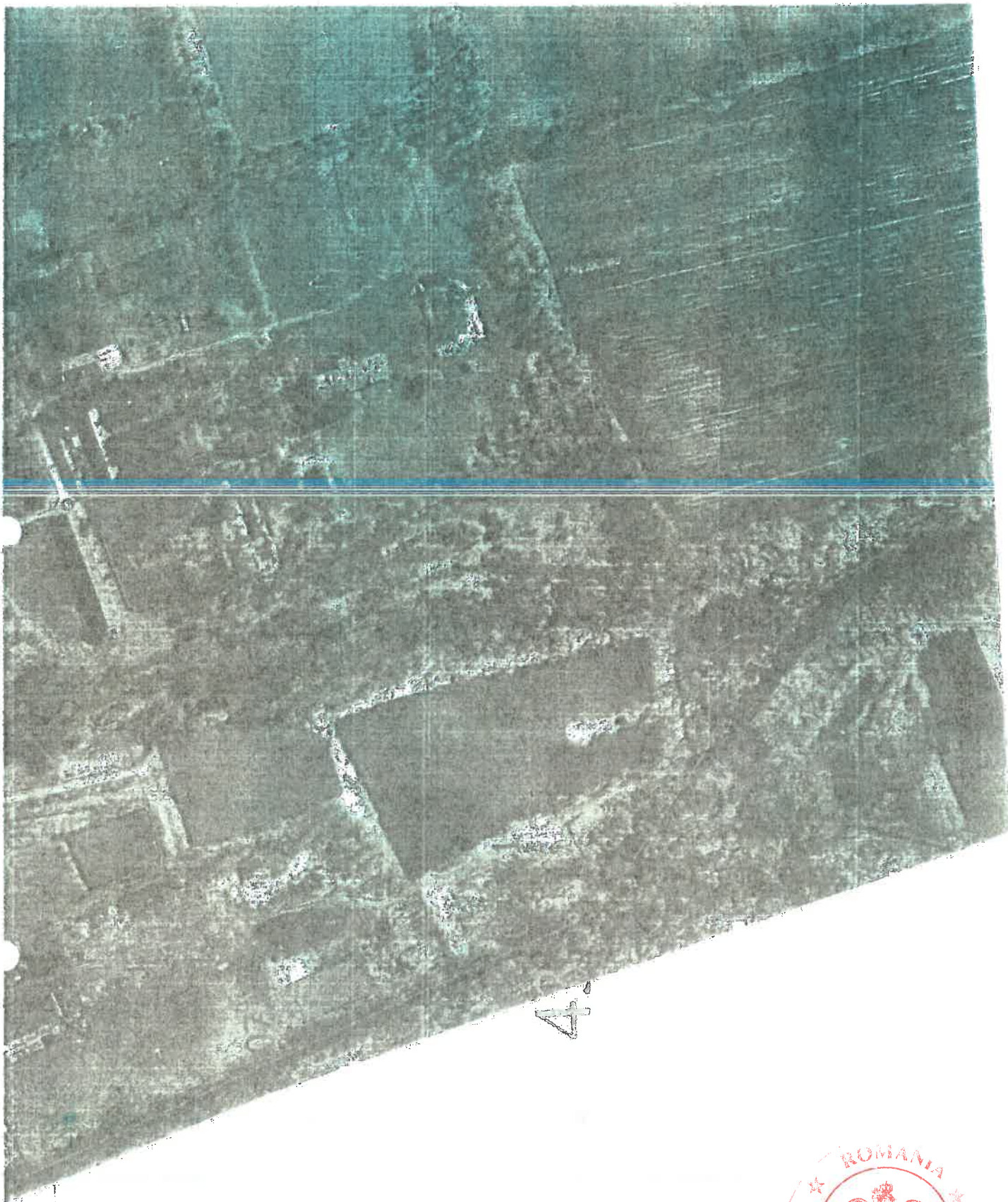
Referent,

(parafa și semnătura)









4.



