

Deputat
10.05.2021

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință.....

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36212/1/10.05.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 36212/10.05.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....,

Ținând seama de HCL nr. 306 din 19.12.2019 prin care s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13

Având în vedere prevederile art. 863, alin. d din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, 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 și art. 286, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 3/2020 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Toth Eniko, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, în vederea achiziționării, de către Municipiul Făgăraș.

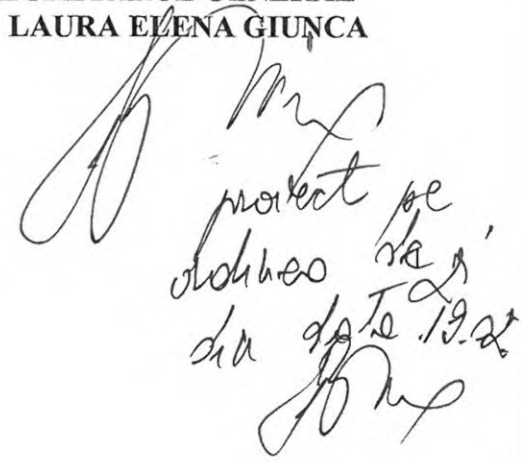
Art.2: Se aprobă achiziționarea de pe piața liberă, prin negociere directă, pornind de la prețul stabilit în Raportul de evaluare menționat la art.1, respectiv la prețul de 111.400 lei (23.300 euro), a imobilului teren, în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

Art.3: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Compartiment Evidență Patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
LAURA ELENA GIUNCA



proiect pe
doar pe
data de 19.21



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 36212/10.05.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, aprobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului la 111.400 lei (23.300 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 3/2020

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	10.05.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. înregistrare: 36212/1/10.05.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA:

**REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 3/2020 pentru imobilul teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare

Având în vedere HCL nr. 306 din 19.12.2019 s-a aprobat ca oportună și de interes local achiziționarea imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș, proprietatea d- lui Sfecliș Traian și d-nei Sfecliș Vasilica (soție), situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, nr. 13, apobat la cumpărare, urmând ca evaluarea imobilului să se stabilească de o persoană fizică autorizată .

Propunem însușirea raportului de evaluare nr. 3/2020 în vederea definitivării procedurii de cumpărare a imobilului teren – intravilan în suprafață de 955 mp, înscris în CF 104014 Făgăraș.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 3/ 22.01.2020



Beneficiar: *Municipiul Fagaras*

Proprietari: *Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica*

Obiectul evaluării: *teren intravilan 955 mp*

Adresa: *Municipiul Fagaras , str.Tabacari nr.13 , jud Brasov*



Data evaluării: *22.01.2020*

Curs lei/EURO = 4,7790

Valoarea de piață estimată pentru proprietate este

111.400 Lei echivalent a 23.300 Euro

24.40 euro/ mp

valoare obținută prin abordarea prin piață

Valoarea nu contine TVA

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică Profesională al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- evaluatorul are încheiată polița pentru asigurare profesională ;

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în Mun. Fagaras , str.Tabacari nr.13, jud. Brasov , proprietatea persoanelor fizice Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica , în prezent având destinația de curți constructii conform acte , vă comunic următoarele:

- ▷ proprietatea evaluată se compune dintr-un teren in suprafata totala de 955 mp , conform Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras , avand numar cadastral 104014
- ▷ *evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi al terenului*, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) editia 2018, în vederea **vânzării**
- ▷ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparatiei directe
- ▷ data de referință a evaluării este 22.01.2020 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7790 lei/euro.
- ▷ evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▷ a fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▷ valoarea nu conține TVA

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizată anterior și a reconcilierii rezultatelor , s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	111.400 LEI echivalent 23.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



TOTH ENIKO - EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

Numele beneficiarului CLIENT -aplicant credit		Municipiul Fagaras administrat prin Primaria Mun. Fagaras					
Nume proprietari		Sfeclis Traian si Sfeclis Vasilica					
Proprietate		Existentă					
Tip proprietate evaluata		Teren intravilan					
Subtip proprietate		Curti constructii					
Cod postal		505200					
Adresa proprietatii		Judetul Brasov, Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		Mun. Fagaras					
Carte Funciara nr.		104014 UAT FAGARAS					
Numar cadastral		104014					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF nr. 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015 Schita amplasament					
Dreptul de proprietate		deplin					
Utilizare existenta constatata		Teren liber					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	955				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4,7790					
Data inspectiei		22.01.2020					
Data evaluarii		22.01.2020					
Valoare abordare prin comparatii		111.400		LEI			
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		111.400		LEI	23.300		EURO
-Valoare constructie/constructii				LEI			EURO
-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)				LEI /mp			EURO/mp
-Valoare teren		111.400			23.300		
Pentru suprafata din acte mp		116,65		LEI /mp	24,40		EURO/mp

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	Urban
Nivel de activitate a pietei	Mediu
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	Amplasare mediană
Acces	Drept de servitute de trecere cu piciorul si cu mijloace de transport

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

	<i>asupra imobilului cu nr. cad 103004, pe o latime de 3,50 ml si lungime de 54 ml</i>
<i>Utilitati</i>	<i>En.electrică, gaz, apa, canalizare in apropiere</i>
<i>Incastrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)</i>	<i>Nu e cazul</i>
<i>Utilizare</i>	<i>Teren liber</i>
<i>Identificare imobil</i>	<i>S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate</i>
<i>Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie</i>	<i>Nu sunt</i>
<i>Caracteristici Teren Liber</i>	<i>Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: nu Restrictii construire in CU (intravilan): teren liber</i>
<i>Alte Observatii</i>	<i>Nu a fost prezentat Certificat de Urbanism pentru teren</i>

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CAPITOLUL I . TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

Ec.TOTH ENIKO -expert evaluator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 18016, valabil 2020, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Brașov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

▶ Dreptul de proprietate asupra *terenului în suprafață de 955 mp conform Extras CF* nr. 104014 cu nr. cerere 836/22.01.2015 UAT Fagaras cu numar cadastral 104014

▶ **Categoria de folosință – curți construcții**

1.1. Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 , în vederea vânzării

1.2. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018 - ANEVAR –:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

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

1.4. Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.01.2020
Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4,7790 lei.**

1.5. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.7790 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.6. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

1.7. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății a fost realizată de către Ec.Toth Eniko la data de 22.01.2020 în prezența unui reprezentant al Primăriei Mun. Fagaras. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.8. Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX.ro și Imobiliare.ro) privind oferte similare;

1.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

2.1. Situația juridică: *documentul care atestă dreptul de proprietate este :*

- Extras CF 104014 cu nr cerere 836/22.01.2015

Proprietari – Sfeclis Traian și Sfeclis Vasilica

Drept de proprietate: deplin

Sarcini – nu sunt

Nr. topografic 104014 - 955 mp teren conform Extras CF

Imobilul se evaluează în ipoteza dreptului deplin

2.2 Descrierea amplasamentului: Mun.Fagaras , str.Tabacari nr.13 , cu acces din str.Azotului prin terenul cu nr. cad 104014 asupra careia proprietatea evaluată are drept de servitute pe o latime de 3,50 ml și lungime de 54 ml. ,zona mixta rezidentiala , amplasament median , zona cu poluare fonica minoră.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *mediana*
- Suprafața S = 955 mp
- Tip Teren - curți construcții
- Tip drum acces: drum asfaltat și drum neamenajat , drept de servitute
- Forma: regulată
- Inclinare: plan
- Terenul este împrejmuit ,
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona mixta funcțională – zona rezidențială, amplasament median ,
- Regim tehnic: conform PUZ aprobat

Utilitati edilitare in zona

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

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

. Făgăraș este un municipiu în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 30.714 locuitori. Înainte de Unirea Transilvaniei cu România orașul a fost centrul administrativ al comitatului Făgăraș, iar între 1920 și 1950 a fost reședința județului Făgăraș.

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 Amlășului.

- Piața imobiliară este definită de piața terenurilor situate în zona mediana al Mun. Fagaras ,
 - Piața specifică - piața terenurilor libere , intravilan, destinate zonei rezidențiale din localitate și împrejurimi
 - Concluzii importante ale studiului imobiliar:
 - prețul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitățile existente zonei, accesul, reputația zonei și accesul la mijloacele de transport în comun contează, de asemenea, foarte mult
- Preturile oferite pe piața pentru terenuri cu suprafețe între 300-2500 mp variază între 19-27 euro/mp în funcție de zona de amplasament.

OFERTA DE PIATA

În creștere. Oferta de proprietăți similare este în creștere față de cele care apar frecvent pe piața, aparând și segmentul de vânzări al bancilor

CEREREA PE PIATA

Zona Fagaras are o piata imobiliara activă si atractiva din cauza preturilor accesibile la terenuri si prop. imobiliare

Cererea este orientata, in principal, pe constructii mai noi deoarece nu necesita cheltuieli mari dupa achizitionare (reparatii, modernizari, etc), dar se cauta si constructii mai vechi - solide, in principal sau pentru demolare si terenuri libere in vederea construirii de locuinte

Loturile de teren cautate in zona sunt cele care dispun de utilitati, acces facil si suprafata atractiva (300-1000 mp).

Cererea pentru proprietati similare cu proprietatea evaluata este formata din persoane cu venituri medii - mari , care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care castiga venituri in straintate si doresc achizitionarea unui imobil rezidential in Romania.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau Superior, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 100.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

Concluzii :

- Cerere in usoara crestere conform informatiilor de pe piata

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 520- Evaluarea pentru garantarea imprumutului

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

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

4.2. Analiza celei mai bune utilizari

CMBU – Cea mai buna utilizare

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2016 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul **CMBU** - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față. Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu sunt construcții pe teren
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – adecvată
- **utilizare industrială – inadecvată**

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- utilizare rezidențială – DA
- utilizare comercială – DA
- utilizare industrială – NU

La baza analizelor **CMBU** stau două concepte: probabilitate rezonabilă și fundamentare adecvată. Aplicarea celor 4 teste, implică o analiză de tip calitativ în urma căreia rezultatele vor confirma cea mai bună utilizare a terenului analizat.

Acest concept (**CMBU**) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului poate permite dezvoltare de clădiri de talie mijlocie. Caracteristicile fizice ale terenului vor fi evidențiate în urma unui studiu geologic și vor avea sau nu influență în valoare.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber

4.3. Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capiatlizare din vanzari de terenuri

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

Tehnica comparației vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat si terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	111.400 LEI echivalent 23.300 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

- **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**

IPOTEZE :

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală

11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

12. Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
15. Informațiile furnizate de terte parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.

16. Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
18. Se presupune ca au fost obținute sau reinnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

22. Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.

23. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.

26. Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

27. Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

Ipoteze speciale :

- Nu s-au identificat

ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile efectuate cu ocazia inspectiei completate cu poze de pe portalul Google maps

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcqst.html#60ab2b7f6e>

TIPUL VALORII ESTIMATE

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

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

DATA ESTIMARII VALORII

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 22.01.2020. La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii decembrie 2019-ianuarie 2020

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: 1 euro = 4, 7790 lei.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerințelor proprietarului de drept.

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a două abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

- **Tehnica comparatiei vanzarilor 111.400 LEI echivalent 23.300 EURO**

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informații din piața,

Cantitatea de informații: la tehnica comparatiei vanzarilor-au folosit date de piața, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezintă valoarea de piața al terenului

Valoarea estimată pentru vânzarea terenului cu supr. de 955 mp

111.400 lei echivalent 23.300 Euro

valoare obținută prin tehnica comparatiei vânzării

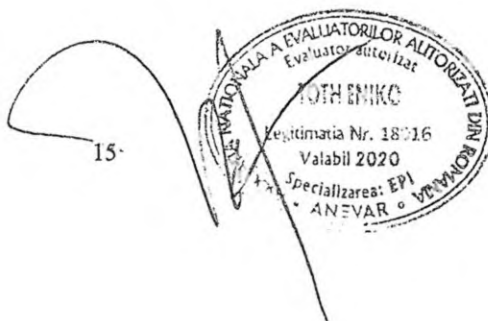
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

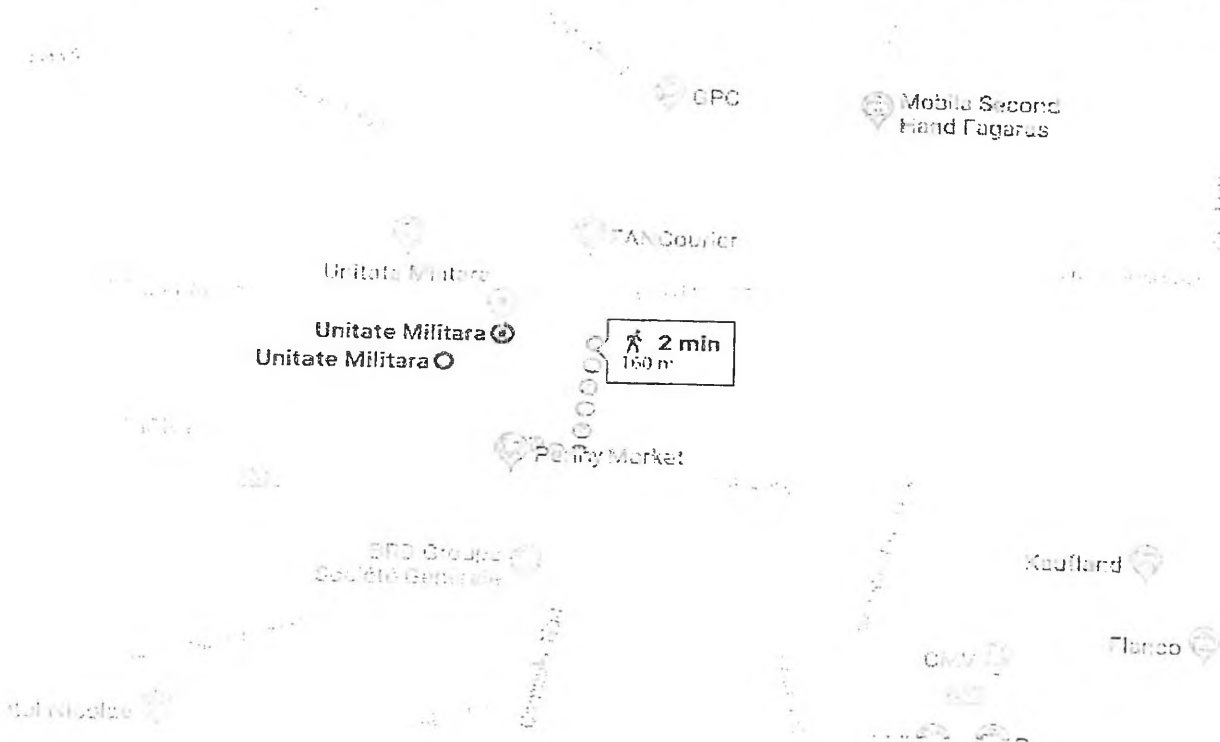
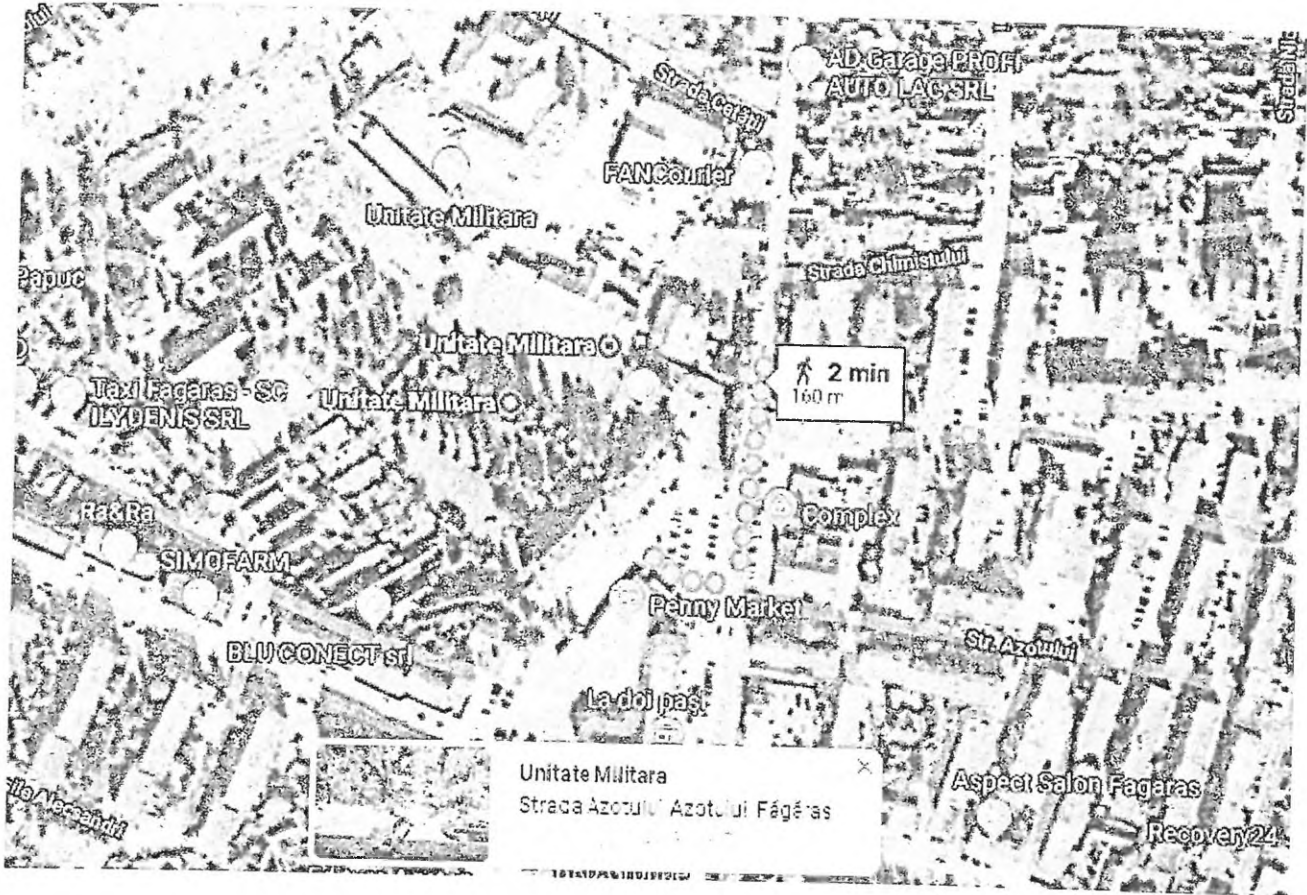
Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor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

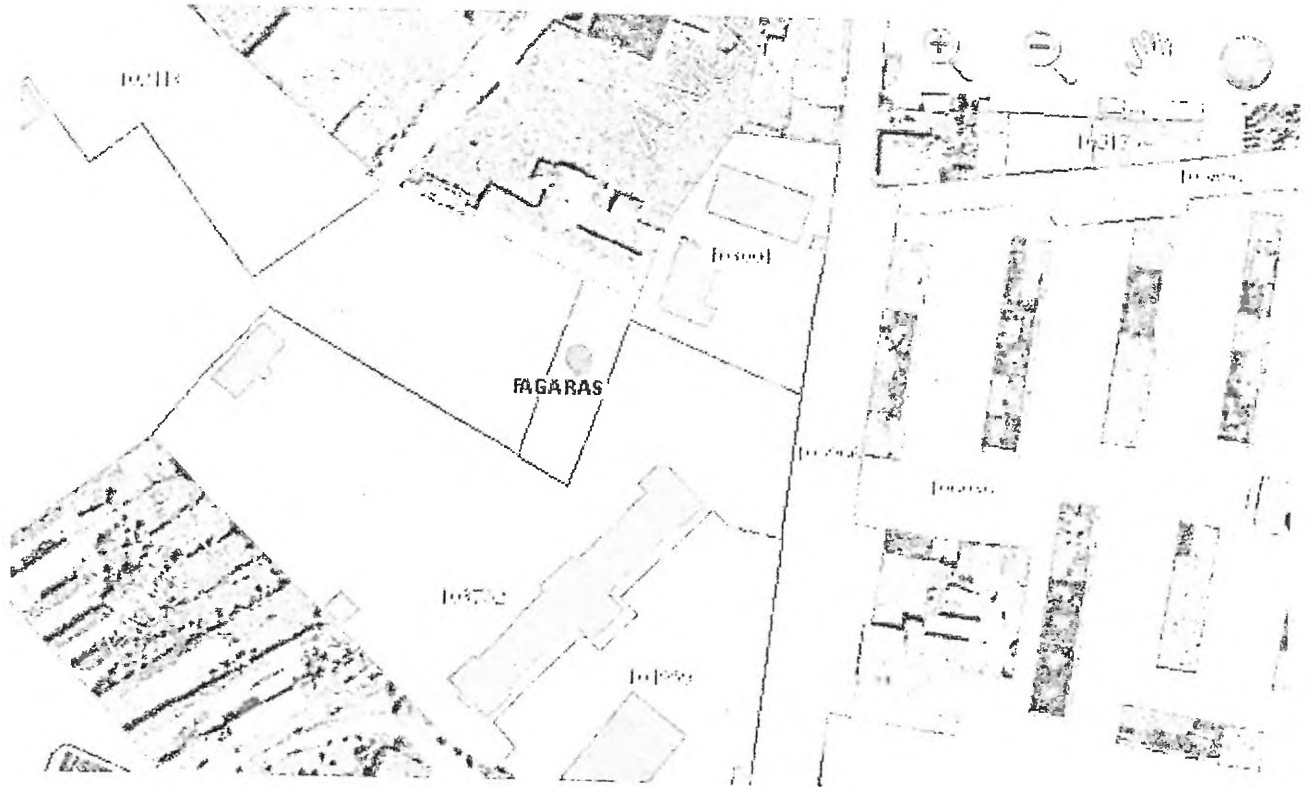
Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



LOCALIZARE

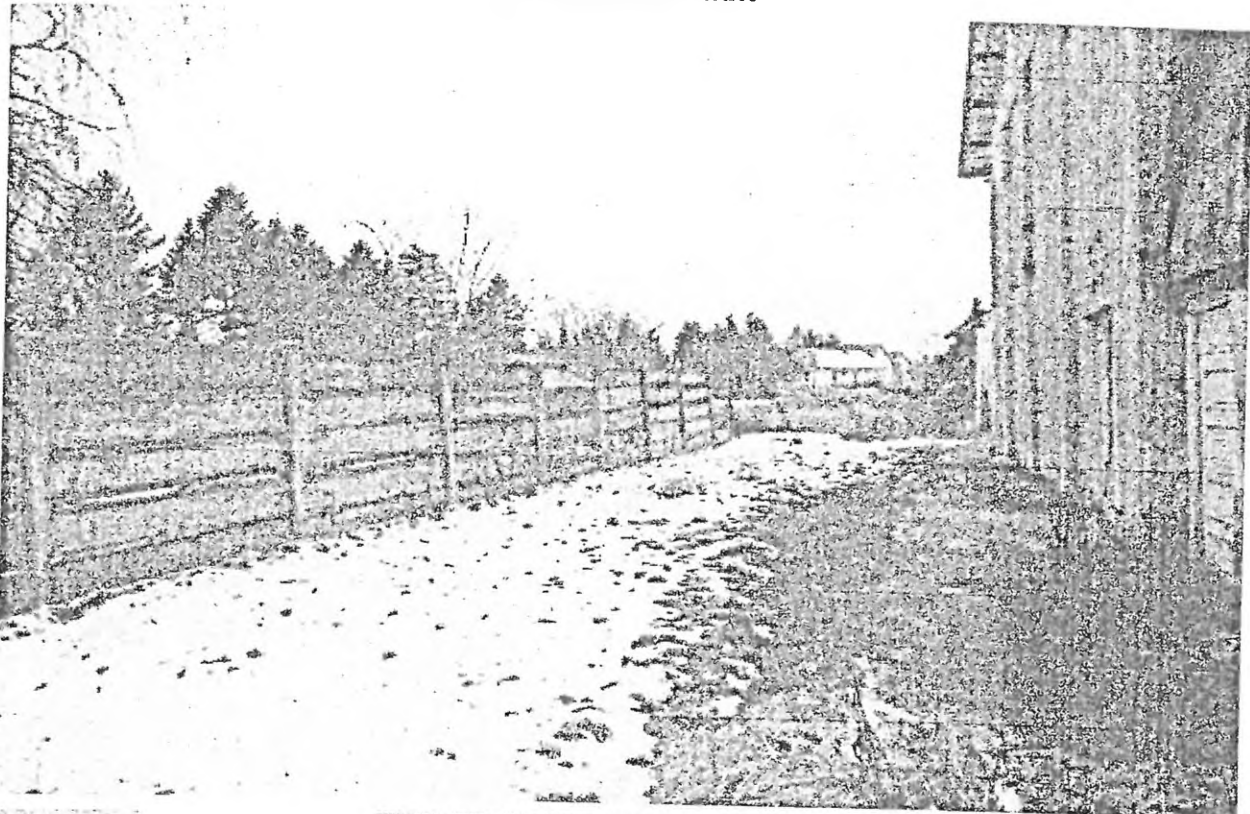


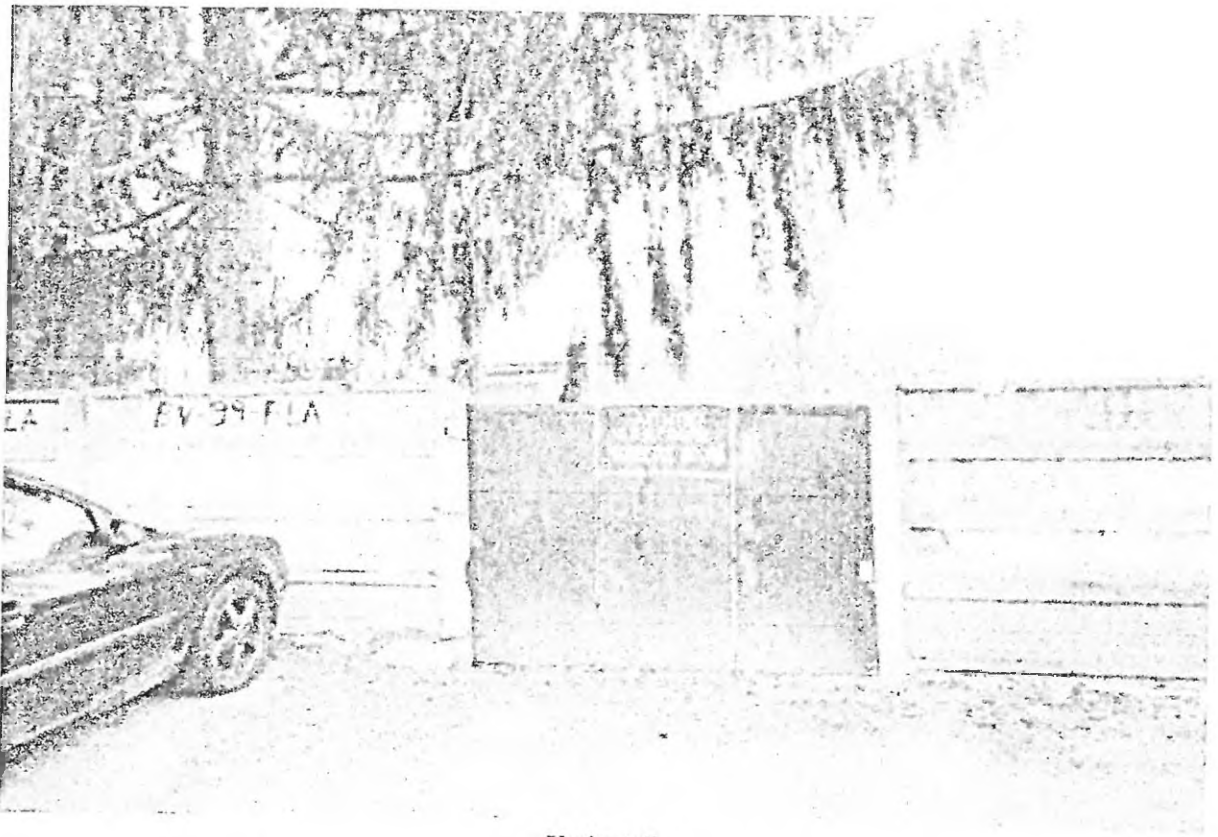


POZE PROPRIETATE



Accesul de servitute





Vecinatati





Grila de calcul

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		20.0 €/mp	19 €/mp	27 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2.0	-1.9	-2.7
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		18.0 €/mp	17.1 €/mp	24.4 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Fagaras, str.Tabacari nr.13 , zona Penny	Fagaras	Fagaras, periferic	Fagaras
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		20%	25%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.6	4.3	1.2
PRET AJUSTAT (€/mp)		21.6 €/mp	21.4 €/mp	25.6 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	955 mp	2,500 mp	500 mp	700 mp
Cuquantum Ajustare %		15%	-4%	-2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3.24	-0.86	-0.51
PRET AJUSTAT (€/mp)		24.8 €/mp	20.5 €/mp	25.1 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	regulata, fara front la strada, acces prin drum de servitute	regulata, 2 deschideri la drum pietruit,	regulata, 1 deschidere la drum pietruit	regulata, 1 deschidere la drum pietruit
Cuquantum Ajustare %		-5%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1.1	-0.6	-0.8
Utilitati	energie electrica, apa, gaz canalizare in apropiere	apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,	apa, en.electrica, gaz, canalizare la limita terenului,
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		30%	18%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		2.2	2.8	-0.1
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
Pret ajustat (€/mp)		20.2 €/mp	19.9 €/mp	24.4 €/mp
Ajustare neta		5.8	2.8	-0.1
Ajustare neta (%)		32.00%	16.25%	-0.25%
Ajustare bruta		7.9	5.8	2.5
Ajustare bruta (%)		44.00%	33.75%	10.25%
nr. Ajustari		3	3	2
ajustare minima	10.3%			
valoare pe mp selectata	24.40			4.7790 lei
valoare lei rotunjita		111,400 lei		
valoare euro		23,300 €		

Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Aceasta ajustare a comparabilelor (-10%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Explicatii ajustari :

Dreptul de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive la toate trei comp., ele fiind localizate in zone cu interes tranzactional mai scazut .S-a aplicat tehnica interviului

Caracteristici fizice (suprafata): S-au aplicat ajustari pozitive /negative la toate trei comparabile acestea avand suprafate cu interes tranzactional diferit fata de suprf. prop. de evaluat . S-a aplicat o ajustare de 1%/diferenta de 100 mp, diferenta, recunoscuta pe piata imobiliara, utilizand tehnica interviului

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

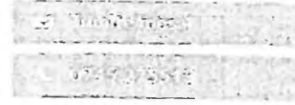
Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt libere

Acces teren / Deschidere/Vizibilitate: s-au aplicat ajustari negative la toate trei comp. deoarece ele dispun de acces direct din strada, fata de prop. de evaluat care dispune de drum de servitute . Comp. A se ajusteaza negativ suplimentar deoarece dispune si de doua fronturi de deschidere . S-a aplicat tehnica interviului

COMPARABILE TEREN COMPARABILA A



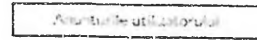
20 €



Compartiment
Măsurat



Beno

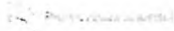


Azi a utilizării utilizatorului



Teren intravilan

Imobil în județul Cluj, în comuna Cluj-Napoca, în localitatea Cluj-Napoca, în cartierul Cluj-Napoca



Proprietate în comun



Acte în posesia proprietarului

Proprietar

Intravilan

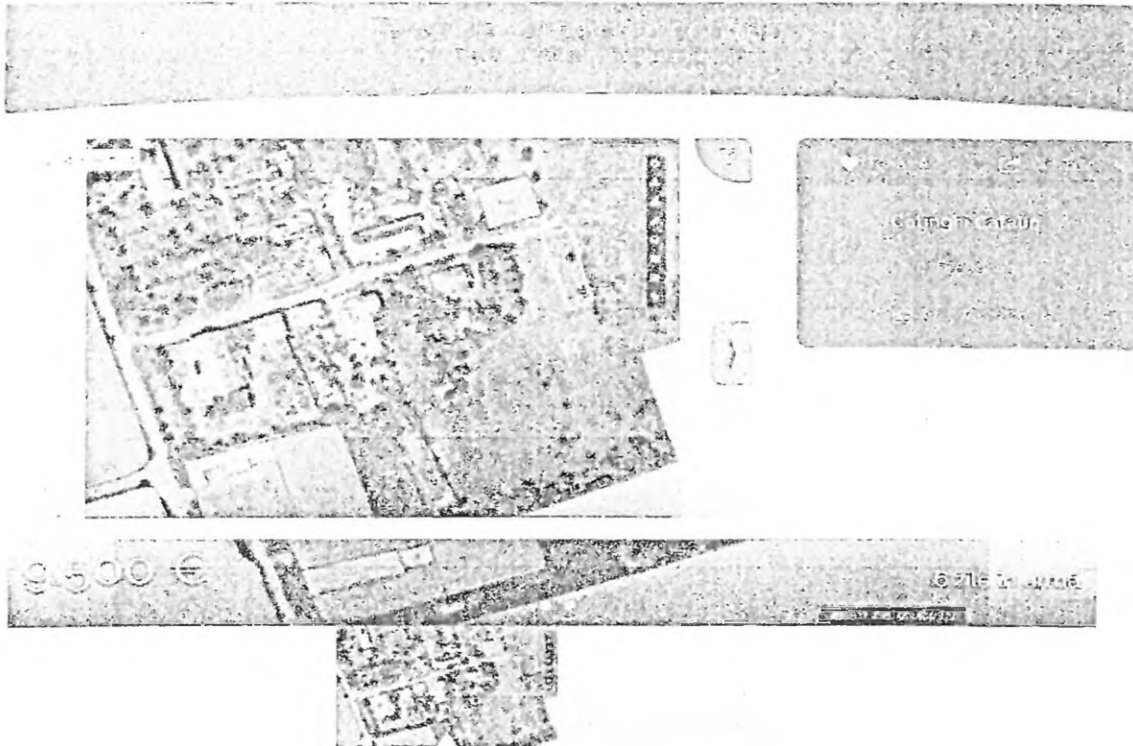
2.500 m²

Număr de telefon: 0364 411111 sau 0740 279010



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ID66mSU.html#a99b661d85>

COMPARABILA B



Vand teren intravilan

9.500 €

Detalii

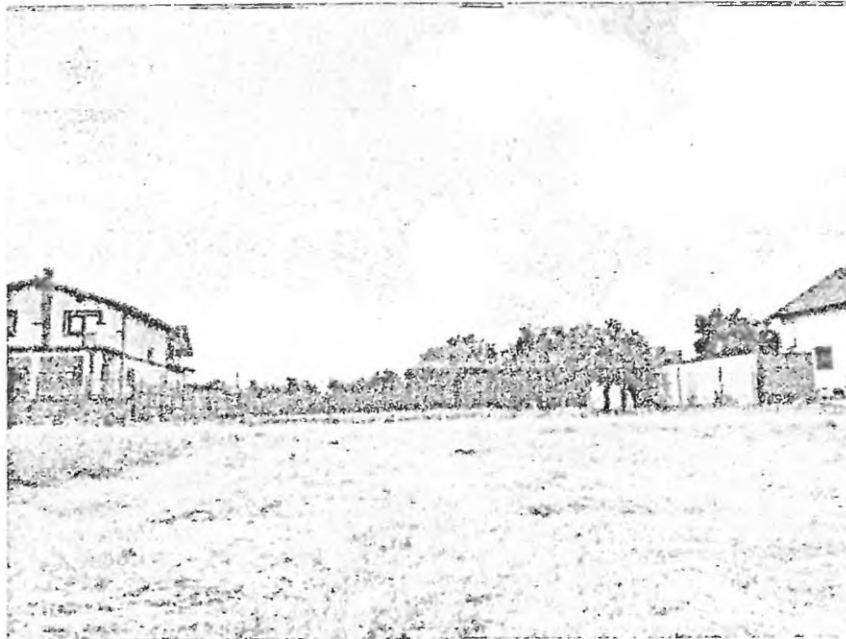
Preț / m ² :	10 €	Deschidere stradală:	13 m
Suprafață utilă:	500 m ²	Comision:	Na
Clasificare teren:	Intravilan	Tipul terenului:	Construcții
Etaj	Nepecificat		

Descriere

Teren intravilan cu dosch poro la strada de 13 m si cu o lung me de 30 m avand toate utilitatile langa el. Terenul se afla in Fagaras pe strada Vlad Iepos.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/500-mp-teren-vanzare-fagaras-30601645>

COMPARABILA C



19 000 €

Trimite mesaj

179 898 1758

Page not set
Vizi pe banca



Eugen

179 898 1758

Anunturile utilizatorului

Vânzare teren

Hogaras, judet Brasov Adresa: Judet Brasov, 15-00, 9 Ianuarie, 2023, Numar anunt: 195084010

Că. masă lungă din jerse

Vânzare teren

Hogaras, judet Brasov Adresa: Judet Brasov, 15-00, 9 Ianuarie, 2023, Numar anunt: 195084010

Trimite mesaj

Promovează anunțul

Actualizează anunțul

Proprietar

Intravilan

700 m²

Terenul este situat pe strada Noua în cartierul Măteș, Hogaras. Este o țărână de bună calitate și are deschidere la stradă de 20m.
Nu telefon 799 - acesta telefon -

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-IDdcqst.html#60ab2b7f6e>

DOCUMENTE PROPRIETATE

CARTE FUNCIARA NR. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011

	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA	Nr. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011
	pentru INFORMARE	Data 22.04.2013
	ANCP - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV	Foliar 1/1
	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iagaras	Foliar 1/1

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

YAREN nr. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011

Adresa: Strada "Cobzeri", nr. 13

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Descrierea actului de proprietate si a actelor reale	Observatii / Referinta
Act de proprietate nr. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011 din 22.04.2013	
Act de proprietate nr. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011 din 22.04.2013, emisa de catre Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iagaras	
Act de proprietate nr. 104094/2011/104094/2011/104094/2011/104094/2011 din 22.04.2013, emisa de catre Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Iagaras	

C. Partea III. SARCINI

Sarcini privind deținutarea obiectului de proprietate, drepturile reale de garanta și sarcini	Observatii / Referinta



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104014 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Tabacari, Nr. 13, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104014	955	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
836 / 22/01/2015		
Act Notarial nr. 82, din 21/01/2015 emis de Schneider Chelemen Eleonora Sonia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1	A1
	1) SFECLİȘ TRAIAN , căsătorit cu	
	2) SFECLİȘ VASILICA , ca bun comun în cond.art.339 Cod Civil	

C. Partea III. SARCINI .

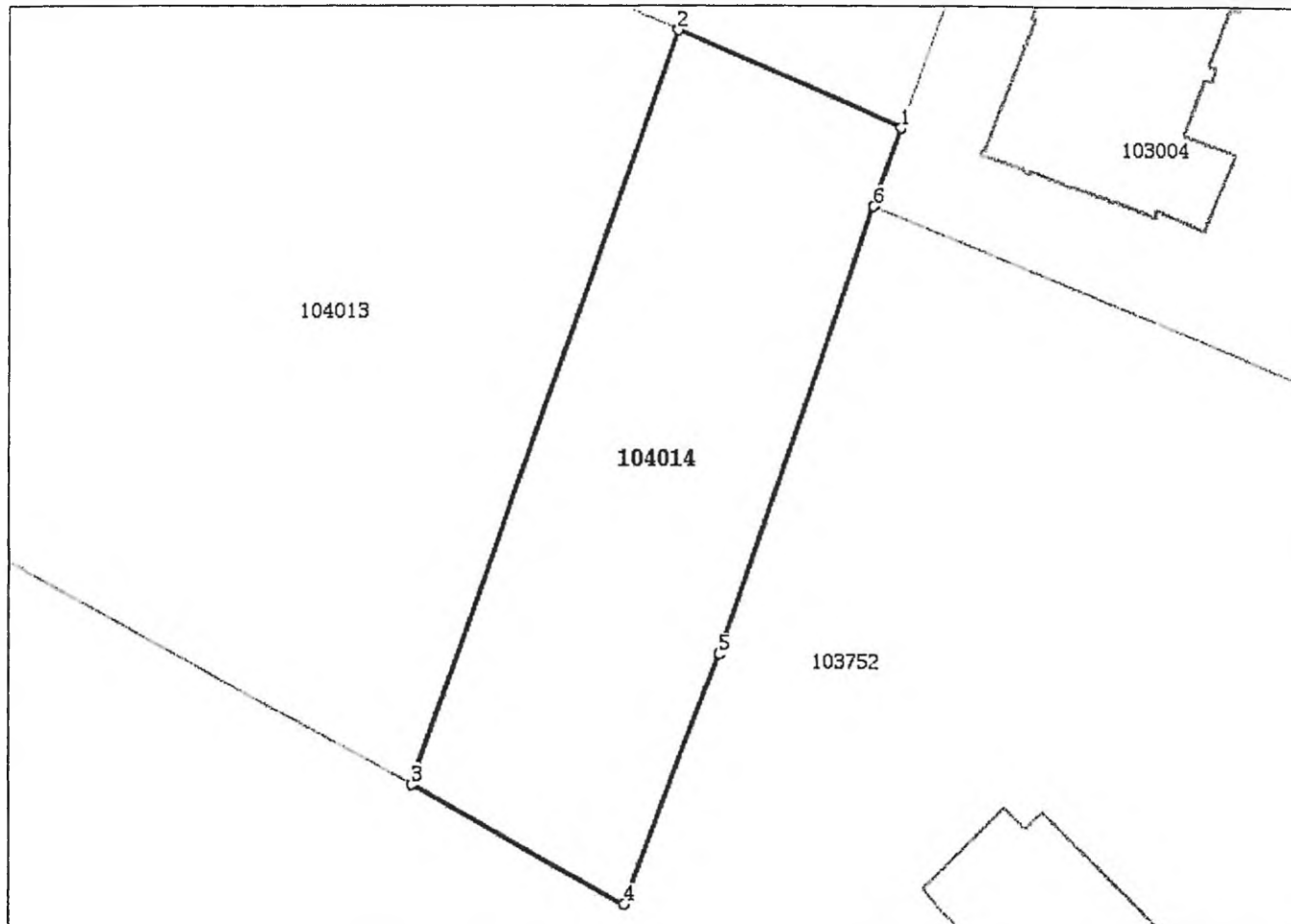
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
104014	955	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	955	-	-	-	TEREN DELIMITAT CU GARD DE PLASA , ZID CONSTRUCTIE SI TARUSI DE LEMN. Accesul se face pe servitutea de trecere cu piciorul si orice alt mijloc de transport creata pe imobil cu nr.cad 103004, pe o latime de 3.50 m si o lungime aproximativa de 54 m, avand suprafata totala de 186 mp.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.76

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	55.721
3	4	16.826
4	5	18.58
5	6	32.956
6	1	5.818

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

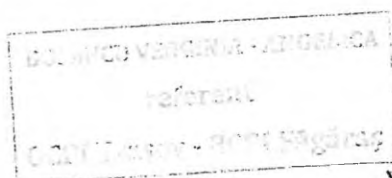
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

19/10/2020, 11:06



[Handwritten signature]