

64

PROIECT
HOTĂRÂREA nr.
Din data de

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41541/1/20.05.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 41541/20.05.2024, prin care se propune aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024.

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

Ținând seama de HCL nr. 63/25.02.2021 prin care s-a aprobat dezmembrarea imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, în suprafață de 2.325 mp, în 2 (loturi) loturi, ca urmare a cererii înregistrată la instituția noastră de către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, construcții proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., precum și solicitarea d-lui Roman Liviu, în calitate de asociat al S.C. ROLI COM S.R.L.,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 106798 Făgăraș și **nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate** în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Având în vedere prevederile:

- art. 10 alin.2 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil;
- art. 36, alin.1 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, astfel:

- teren "curți construcții" în suprafață de 636 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat edificat cu construcție "depozit ambalaje", SC la sol: 585 mp, proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș;

Art.2: Se însușește Raport de evaluare nr. 1449/2024, întocmit de către evaluator autotizat ANEVAR în vederea vânzării imobilului descris la art.1, anexa nr.1 la prezenta

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 73.284 lei, potrivit Anexei nr. 2.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



**AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
Jr. LAVINIA MARIAN**





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 41541/20.05.2024

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

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024

Având în vedere HCL nr. 63/25.02.2021 prin care s-a aprobat dezmembrarea imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, în suprafață de 2.325 mp, în 2 (loturi) loturi, ca urmare a cererii înregistrată la instituția noastră de către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, construcții proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., precum și solicitarea d-lui Roman Liviu, în calitate de asociat al S.C. ROLI COM S.R.L.,

În urma întocmirii Actului de dezmembrare, încheiat în formă autentică la Notar public Popa Maria Cristina sub nr. 787/23.03.2021, au rezultat 2 loturi de teren, după cum urmează:

- Lotul 1 – teren curți construcții în suprafață de 636 mp, teren proprietatea Municipiului Făgăraș-domeniu privat edificat cu construcție ”depozit ambalaje”, SC la sol: 585 mp, proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș;
- Lotul 2 - teren curți construcții în suprafață de 1.689 mp, teren proprietatea Municipiului Făgăraș-domeniu privat, înscris în CF nr. 106799 Făgăraș;

Prin cererile înregistrate la Municipiul Făgăraș sub nr. 67464/10.10.2019 și nr. 34169/19.03.2024 proprietarul construcției edificate pe lotul de teren descris mai sus, respectiv S.C. ROLI COM S.R.L., prin Roman Liviu în calitate de asociat, a solicitat achiziționarea imobilului teren aferent construcției a cărui proprietar este, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren situat sub construcția amintită (construcție industrială și edilitară) - proprietate privată persoană juridică, respectiv:

- teren în suprafață de 636 mp, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, înscris în CF nr. 106798 Făgăraș - teren proprietatea Municipiului Făgăraș și în intravilanul acestuia, edificat cu construcție ”depozit ambalaje”, cu SC=585 mp proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L.

Pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 106798 Făgăraș și **nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate** în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1449/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de piață al imobilului teren situat la adresa menționată mai sus, respectiv 73.284 lei.

Analizând toate cele de mai sus, în conformitate cu prevederile:

- art. 10 alin.2 și art. 24 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare republicată cu modificările și completările ulterioare;
- art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil;
- art. 36, alin.1 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Ținând seama de cele expuse în prezentul Raport, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024, așa cum au fost descrise mai sus.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Șef serviciu patrimoniu	Elena TĂNASE	20.05.2024	
2.	Consilier Comp. Ev. Patrimoniu	Laura BĂBĂTEI		
3.	Consilier Comp. Cadastru, agricol, fond funciar	Gabriel GRECU		
4.	Consilier Comp. Juridic	Petre TICU		

Nr. înregistrare: 41541/1/20.05.2024

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024

Având în vedere HCL nr. 63/25.02.2021 prin care s-a aprobat dezmembrarea imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, în suprafață de 2.325 mp, în 2 (loturi) loturi, ca urmare a cererii înregistrată la instituția noastră de către proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren, construcții proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., precum și solicitarea d-lui Roman Liviu, în calitate de asociat al S.C. ROLI COM S.R.L.,

În urma întocmirii Actului de dezmembrare, încheiat în formă autentică la Notar public Popa Maria Cristina sub nr. 787/23.03.2021, au rezultat 2 loturi de teren, după cum urmează:

- Lotul 1 – teren curți construcții în suprafață de 636 mp, teren proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat edificat cu construcție ”depozit ambalaje”, SC la sol: 585 mp, proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș;
- Lotul 2 - teren curți construcții în suprafață de 1.689 mp, teren proprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu privat, înscris în CF nr. 106799 Făgăraș;

Prin cererile înregistrate la Municipiul Făgăraș sub nr. 67464/10.10.2019 și nr. 34169/19.03.2024, proprietarul construcției edificate pe lotul de teren descris mai sus, respectiv S.C. ROLI COM S.R.L., prin Roman Liviu în calitate de asociat, a solicitat achiziționarea imobilului teren aferent construcției a cărui proprietar este, în vederea rezolvării situației juridice, imobil ce reprezintă teren situat sub construcția amintită (construcție industrială și edilitară) - proprietate privată persoană juridică, respectiv:

- teren în suprafață de 636 mp, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, înscris în CF nr. 106798 Făgăraș - teren proprietatea Municipiului Făgăraș și în intravilanul acestuia, edificat cu construcție ”depozit ambalaje”, cu SC=585 mp proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1449/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de piață al imobilului teren situat la adresa menționată mai sus, respectiv 72.784 lei.

Ținând seama de cele expuse în prezentul Raport, propunem aprobarea vânzării directe a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Negoiu, nr. 149, edificat cu 1 construcție proprietatea S.C. ROLI COM S.R.L., înscris în CF nr. 106798 Făgăraș în suprafață de 636 mp, precum și însușirea Raportului de evaluare nr. 1449/2024, așa cum au fost descrise mai sus.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Anexa 2 la HCL nr/

NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea pentru mp stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoarea totală stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoare finala totala de vanzare in lei
1.	Str. Negoiu, nr. 149, Făgăraș, aferent constructiei	CF nr. 106798 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 636 mp,	114,44 lei	72.784 lei	73.284 lei

A. Popămoniu
19.03.2024

Către Primăria Făgăraș

Semnule Primar nr. 34169

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Ziua 19 Luna 03 Anul 2024

Subsemnatul Roman Liviu cu domiciliul în localitatea Făgăraș str. A-ro STANCA nr. 160 în calitate de asociat unic al se ROLI COM SRL cu sediul în localitatea Făgăraș str. Negoiu nr. 149 jud. Brașov, prin prezenta solicit atribuirea în proprietate a terenului de sub clădirea situată în Făgăraș str. Negoiu nr. 149 conform C.F. cu nr. 106798, în suprafață de 636 m^3 .

Vă mulțumesc!

19.03.2024

Ref. necesitatea acordării
în ved. înregistrării



Ad. sel
Cluj-Napoca
10.10.2019

Catre Primăria Făgăraș

Domnule Primar

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr. 67464		
Ziua 10	Luna 10	Anul 2019

Subsemnatul Roman Liviu cu domiciliul în loc. Făgăraș str. S-na STANCA nr. 160 în calitate de asociat unic al S.C. ROLI-COIT SRL cu sediul în loc. BĂRĂNȚI nr. 8 jud. Sibiu, prin prezenta vă rog să faceți demersurile necesare pentru atribuirea în proprietate a terenului și a elementelor de uz comun înscrise în C.F. aferente imobilului situat în Făgăraș str. Negru nr. 149, proprietate a S.C. ROLI COIT SRL.

Vă mulțumesc!

10.10.2019

Ad. ...

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1449

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 636 mp, categoria de folosinta-curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 106798 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 106798, amplasat in str Negoiu, nr. 149, Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIUULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 10.05.2024

Dobrița Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419 reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **636 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 106798 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 106798, amplasat in Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **10.05.2024**

Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

DENUMIRE IMOBIL	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 636 mp	114,44 lei/mp	72.784

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4,9756 lei

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

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

Dobriila Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



Sinteza evaluării	1
Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	2
2. TERMENII DE REFERINȚĂ	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	4
2.3. Obiectul evaluării.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluării.....	5
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluării.....	5
2.8. Inspectia proprietății.....	6
2.9. Sursele de informații utilizate.....	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Riscul evaluării.....	8
2.14. Declarația de conformitate cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zonă și localizare.....	9
3.2. Descrierea terenului.....	9
3.3. Analiza pieței imobiliare	10
3.3.1. Definiția pieței specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabilă	11
3.3.3. Oferta competitivă	11
3.3.4. Echilibrul pieței.....	12
4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	13
4.1. Cea mai bună utilizare	13
4.2. EVALUAREA TERENULUI	14
4.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	19
ANEXE	20

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

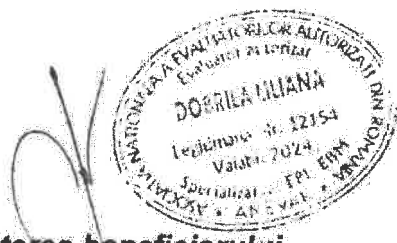
Nr. Legitimatie : 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite **SUCACIU GHEORGHE**, funcția de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **636 mp**, categoria de folosință- curți construcții, înscris în Cartea Funciara nr. 106798 Fagaras, identificat cu nr. Cadastral 106798, amplasat în Municipiul Fagaras, jud. Brasov.

2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9756 lei

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **10.05.2024**

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatea imobiliara evaluata au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acesteia.

Constatarile generale in urma inspectiei sunt urmatoarele:

- Zona de amplasare este zona industriala si functiuni complementare;
- Accesul la proprietate se poate face din str. Negoiu;
- Topografia terenului este plana;
- Forma terenului este neregulata;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

Alte documentatii formate din:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Prețuri practicate pe piata liberă a terenurilor;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 **mai 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele 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 special:

- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea, la solicitarea destinatarului, a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zona industrială.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

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

2.12. Riscul evaluării

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

2.14. Declararea conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona și localizare

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

3.2. Descrierea terenului

	DENUMIRE IMOBIL	• TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<ul style="list-style-type: none">• Adresa: Mun. Fagaras, str. Negoiu, nr. 149, jud. Brasov▪ Suprafata: 636 mp,▪ Forma: neregulata,▪ Acces: Accesul se face din str. Negoiu, din partea sudica.▪ Deschidere: aprox 10 m▪ topografie – plana▪ utilitati: da

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ stare: construit
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciară nr. 106798 Fagaras ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral: 106798 ▪ Suprafata: 636 ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii ▪ B. PROPRIETARI SI ACTE • B3: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT ▪ SARCINI: ▪ C1. Dreptul de servitute, de trecere cu piciorul, utilaje agricole si mijloace de transport asupra imobilu de la A+1, in favoarea imobilelor cad. 633 id. Parc A.874/38 tarla 22 isc.in CF 11718, nr. cad, 638 id. A. 874/37 tarla 22 insc. In cf 11726, nr. cad. 634 id. 874/36, tarla 22 insc. In cf 11729 UAT Fagaras. ▪ Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.

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, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "**teren intravilan**" din mun. Fagaras si imprejurimi.

3.3.2. Cererea solvabila

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

In cazul proprietatii evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip "**teren intravilan**" din municipiul Fagaras.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala.

3.3.3. Oferta competitive

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

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

Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0755501843	Convorbire Telefonica: 0765298069	Convorbire Telefonica 0739030628
Suprafata teren (mp)	636	37.500	4500	700
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		18	20	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		14	16	21
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Cartier Negoiu	Zona industrial-Combinat	Str. Veteranilor	Cartier Miorita
Acces	str. Negoiu	Asfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	10	30	30	15
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Comercial	Industrial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii	Forma neregulata	Forma regulata	Forma neregulata	Forma regulata

3.3.4. Echilibrul pietei

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

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

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că 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 care 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, care 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 analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- Utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- Utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- Utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- Maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- Utilizare rezidențială – inadecvată
- **Utilizare industrială -- adecvată**
- Utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

4.2.EVALUAREA TERENULUI

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

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

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

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

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

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

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

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 636 mp;
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: nu
- deschidere: -
 - Adresa: Loc. Façaras, str. Negoiu, nr. 149, jud. Brasov
- Utilizare : comercial
- Data evaluării: 10.05.2024
- Scopul evaluării: estimarea valorii de piață
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	14.630	675.000	90.000	18.200
Suprafata - mp	636,00	37.500,00	4.500,00	700,00
Deschidere		24,00	30,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	23	18,00	20,00	26,00
Discount negociere		-0,20	-0,15	-0,15
Valoare oferta/tranzactie- Euro		14	17	22

corectata				
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		14	17	22
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		14	17	22
Conditii de vanzare		normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		14	17	22
Conditii de piata		current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		14	17	22
Localizare	str Negoiu	Periferic	str Veteranilor	Miorita
Corectie (%)		10%	10%	30%
Corectie		1	2	7
Pret corectat		16	19	29
Acces	asfaltat	asfaltat	neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)			20%	
Corectie		0	4	0
Pret corectat		16	22	29
Suprafata	636	37.500	4.500	700
Corectie (%)		95%	35%	0%
Corectie		15	8	0
Pret corectat		31	30	29
Deschidere/ adancime	0	24	20	24
Deschidere/ adancime	-	0,02	0,20	0,82
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-8	-8	-7
Pret corectat		23	23	22
Utilitati	da	in apropiere	in apropiere	in apropiere

Corectie (%)		5%	5%	5%
Corectie		1	1	1
Pret corectat		24	24	23
Cea mai bună utilizare	industrial	industrial	comercial	Rezidential/comercial
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		24	24	23
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		24,3	23,9	22,6
Alte ajustari- forma				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		24	24	23
Corectie totala neta		10	7	1
Corectie totala neta (%)		69%	40%	2%
Corectie totala bruta		25	22	15
Corectie totala bruta (%)		176%	129%	67%
Numar corectii negative		1	1	1
Numar corectii pozitive		3	4	2
Numar elemente similare		8	7	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				23 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				14.628 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale			14.630 Euro

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

Pretul de ofertare/vanzare : pentru toate comparabilele, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 15-20%. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este

considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

Localizare : toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel toate comparabilele au localizare inferioara si au fost ajustate pozitiv cu 10%, 10% respectiv 30 %

Acces: comparabila 2 are acces neasfaltat si a fost ajustata pozitiv cu 20%.

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

Deschidere: nu au fost necesare ajustari..

Utilitati: nu au fost necesare ajustari .

Cea mai buna utilizare: Nu au fost necesare ajustari.

Status urban: Nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : toate comparabilele au fost ajustate deoarece proprietatea evaluata prezinta un dezavantaj prin suprafata foarte mica care nu permite construirea decat in anumite limite.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse între 23 si 24 Euro/mp.

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

23 E/rnp, respectiv 114,44 Lei

Valoare teren 636 mp: **636 x 23 = 14.628 Euro , respectiv 72.783 lei**

Curs valutar: 1 Euro = 4.9756 lei



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 636 mp	114,44 lei/mp	72.784

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9756 lei

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

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

Dobriila Liliana
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie 12154/2024



ANEXE

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

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

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-fagaras-37-500-mp-vanzare-inchiriere-iDeLRzs.html>

Alexandru

Pe OLX din septembrie 2019

Activ pe 07 mai 2024

Trimite mesaj [075 550 1843](tel:0755501843)

Căutare
Înapoi

1. [Pagina principală](#)
2. [Imobiliare](#)
3. [Terenuri](#)
4. [Terenuri - Brasov](#)
5. [Terenuri - Fagaras](#)



Postat 11 mai 2024

Teren Intravilan Fagaras 37.500 mp

Vanzare/Inchiriere

18 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 37 500 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Ofert spre vanzare Teren intravilan in localitatea Fagaras, avand o suprafata de 37.500 mp.
Terenul se afla intr o zona buna,avand toate utilitatile necesare.

Terenul este foarte aproape de locul unde va fi iesirea autostrazii.

Pret 18 Euro / mp.

Vanzare direct proprietar.

Pret negociabil.

Pentru orice alte detalii,sunati la numarul afisat.

Multumesc!

ID: 218276050Vizualizări: 5713

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Alexandru

Pe OLX din septembrie 2019

Activ pe 07 mai 2024

Trimite mesaj

075 550 1843

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/irnobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifg5fq9dd1.html>

Teren intravilan Făgăraș

20 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă

Valabil din 23.10.2023 14:50:12



Descriere

Vând teren intravilan în Municipiul Făgăraș, strada Veteranilor.

Preț negociabil.

Informații doar la telefon : Publi24_1682167753

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0765298069 Arată telefon

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-municipiul-fagaras-1De9SXZ.html>

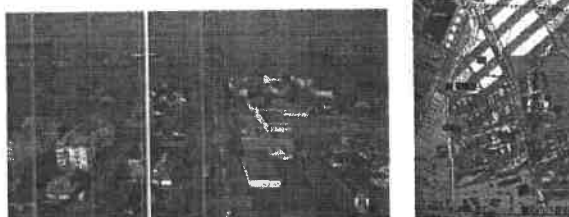
Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

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

1. [Pagina principală](#)
2. [Imobiliare](#)
3. [Terenuri](#)
4. [Terenuri - Brasov](#)
5. [Terenuri - Fagaras](#)





Postat 16 martie 2024

Vând teren intravilan situat în municipiul Făgăraș

26 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 700 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

Suprafața parcelilor = 504 și 700 mp. Terenul este intravilan și dispune de toate utilitățile: gaz, energie electrică, apă și canal. zăre.

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

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

ID: 209224951 Vizualizări: 15327

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

Trimite mesaj

073 903 0628



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106798
COPIE

Carte Funciară Nr. 106798 Făgăraș

Roman Lucia
0744563491

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. NEGOIU, Nr. 149, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106798	636	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106798-C1	Loc. Făgăraș, Str. NEGOIU, Nr. 149, Jud. Brașov	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:585 mp; S. construita la sol:desfasurata:879 mp; Depozit ambalaje.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9804 / 24/03/2021 Act Notarial nr. 787, din 23/03/2021 emis de Popa Maria Cristina;	
B1 Se înființează cartea funciară 106798 a imobilului cu numărul cadastral 106798 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100881 înscris în cartea funciară 100881;	A1
Contract De Vânzare-Cumparare Nr. 2054, din 21/09/2004 emis de NP Sarbu Victor;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) S.C. ROLI COM S.R.L., cu sediul in com.Barghis, nr.8, Jud.Sibiu OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 4571 din 22/09/2004;	A1.1
Act Constituire: Servitute, Superficie, Uz, Uzufuct, Abitatie nr. 0 emis de BNP Gyergyai;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS - DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 1826 din 26/04/2005; (provenita din conversia CF 9701)	A1
B4 Dreptul de servitute de trecere cu piciorul, cu utilaje agricole și mijloace de transport, asupra imob. cu nr.top. 2980/1/1, 2984/1/2/1, 2983/1/2/1 in favorul terenului inscris in c.f. 7275, cu nr.top. 2983/2/2 identic cu cac. 4481/2 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 1826 din 26/04/2005; (provenita din conversia CF 9701)	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
9804 / 24/03/2021 Act Constituire: Servitute, Superficie, Uz, Uzufuct, Abitatie nr. 2426, din 11/10/2007 emis de NP Gyergyai Mariana;	
C1 Dreptul de servitute de trecere cu piciorul, utilaje agricole și mijloace de transport asupra imobil ce la A+1, in favoarea imobilelor cad.633 id.parc.A.874/38 tarla 22 insc.in c.f.11718, nr.cad.638 id.A.874/37 tarla 22 insc.in c.f.11726, nr.cad.634 id.A.874/36,tarla 22 insc.in c.f. 11729 UAT Făgăraș	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancp.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 11048 din 12/10/2007, (provenita din conversia CF 9701)

Neutilizabil în Circuitul
Civil

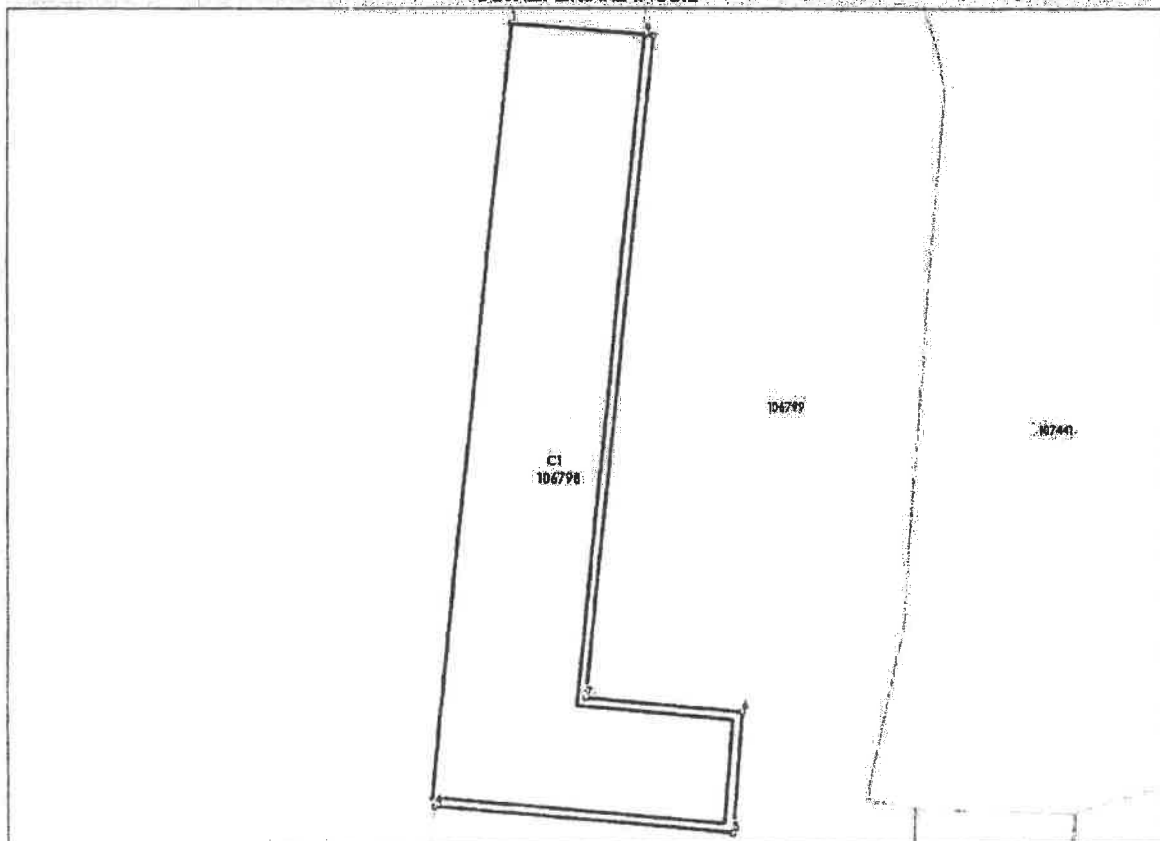
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106798	636	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilari	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	636	-	-	-	

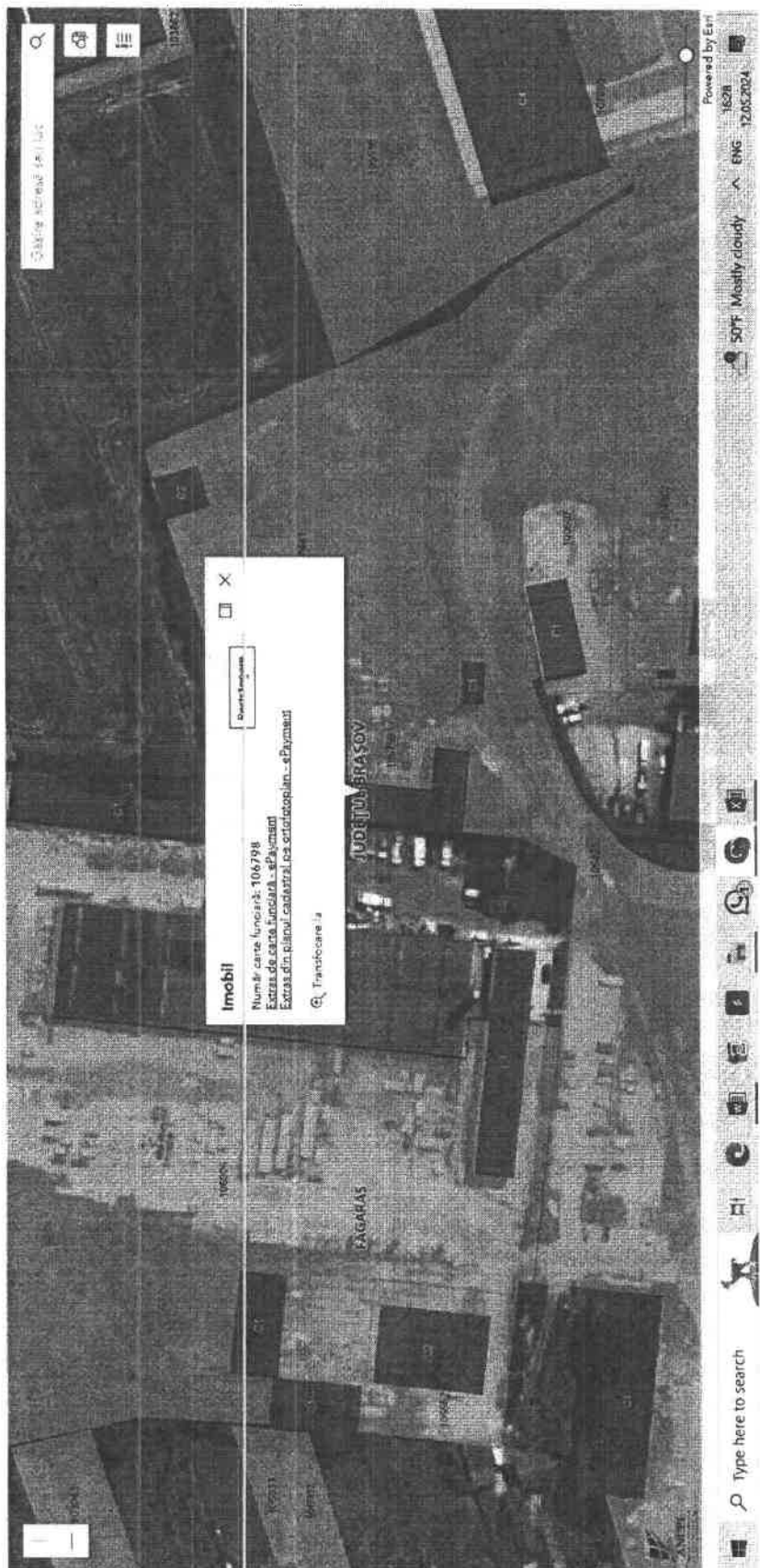
Date referitoare la construcții

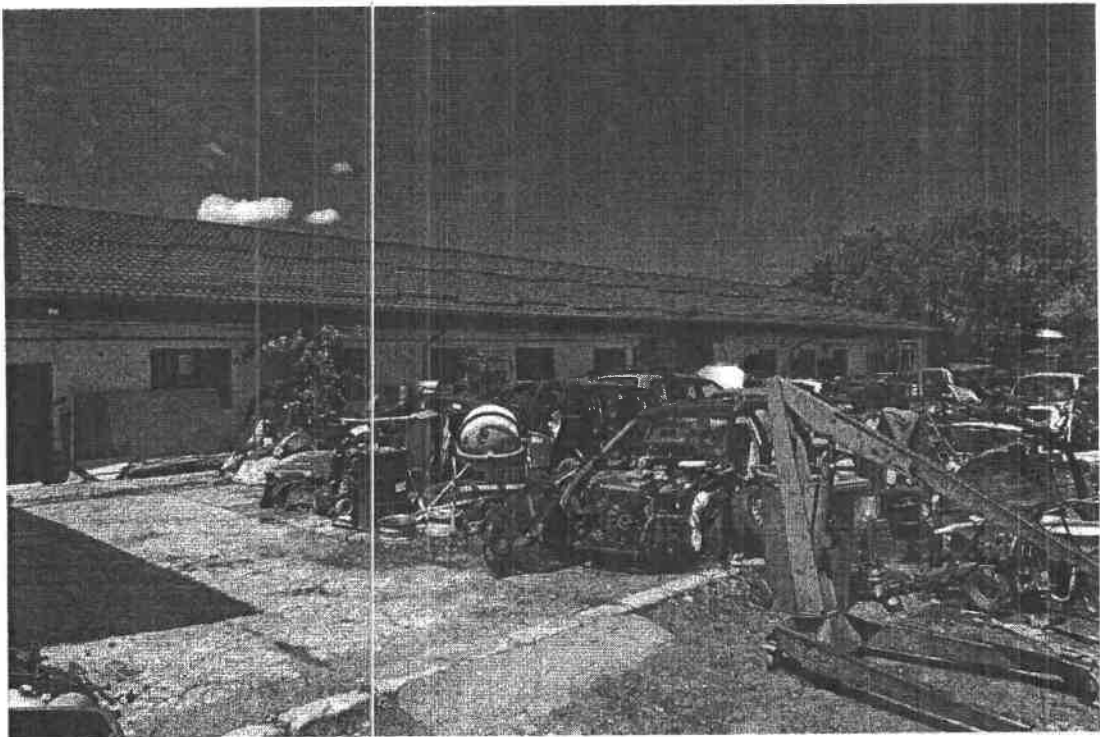
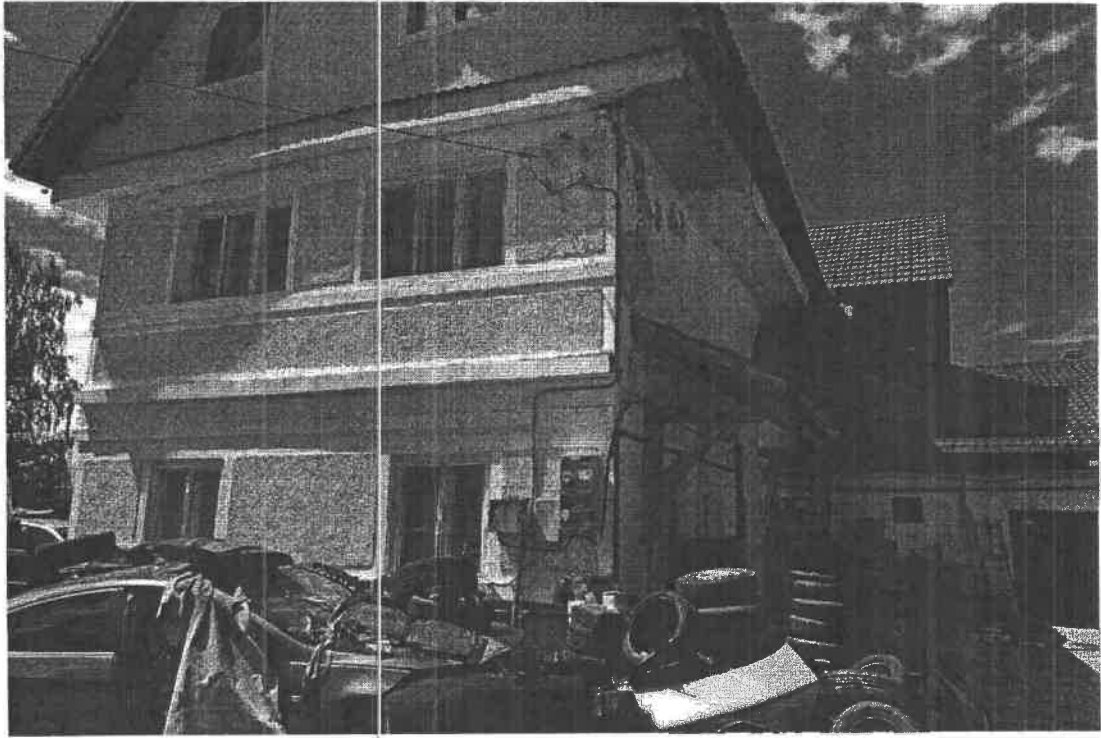
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106798-C1	construcții industriale și edilitare	585	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:585 mp; S. construita desfasurata:879 mp; Depozit ambalaje.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	54.108
2	3	0.234
3	4	0.553







Nr. cerere	7492
Ziua	18
Luna	03
Anul	2024

Cod verificare
100165389742



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106798 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Negoiu, Nr. 149, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106798	636	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	106798-C1	Loc. Fagaras, Str Negoiu, Nr. 149, Jud. Brasov	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:585 mp; S. construita desfasurata:879 mp; Depozit ambalaje.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9804 / 24/03/2021		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2054, din 21/09/2004 emis de NP Sarbu Victor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. ROLI COM S.R.L. , cu sediul in com.Barghis, nr.8, jud.Sibiu <i>OBSERVATIİ: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 4571 din 22/09/2004;</i>	A1.1
Act Constituire: Servitute, Superficie, Uz, Uzufruct, Abitatie nr. 0 emis de BNP Gyergyai;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATIİ: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 1826 din 26/04/2005; (provenita din conversia CF 9701)</i>	A1
B4	Dreptul de servitute de trecere cu piciorul, cu utilaje agricole și mijloace de transport,asupra imob. cu nr.top. 2980/1/1, 2984/1/2/1, 2983/1/2/2/1, în favorul terenului înscris în c.f. 7275, cu nr.top. 2983/2/2/2, identic cu cad. 4481/2 <i>OBSERVATIİ: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 1826 din 26/04/2005; (provenita din conversia CF 9701)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

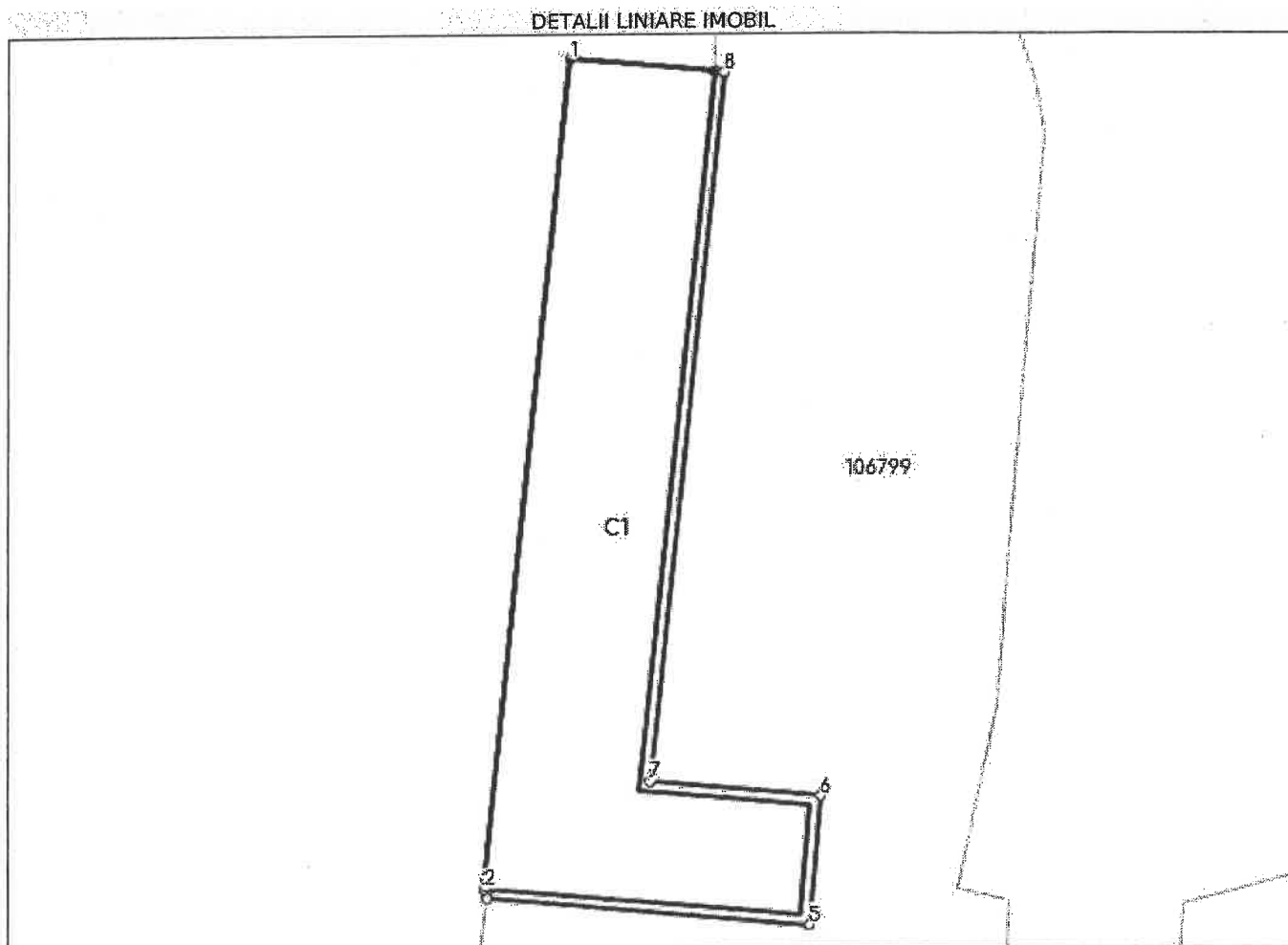
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
9804 / 24/03/2021		
Act Constituire: Servitute, Superficie, Uz, Uzufruct, Abitatie nr. 2426, din 11/10/2007 emis de NP Gyergyai Mariana;		
C1	Dreptul de servitute de trecere cu piciorul, utilaje agricole si mijloace de transport asupra imobil de la A+1, in favoarea imobilelor cad.633 id.parc.A.874/38 tarla 22 insc.in c.f.11718, nr.cad.638 id.A.874/37 tarla 22 insc.in c.f.11726, nr.cad.634 id.A.874/36,tarla 22 insc.in c.f. 11729 UAT Fagaras <i>OBSERVATIİ: pozitie transcrisa din CF 100881/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 11048 din 12/10/2007; (provenita din conversia CF 9701)</i>	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106798	636	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	636	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106798-C1	construcții industriale și edilitare	585	Cu acte	S. construită la sol: 585 mp; S. construită desfășurată: 879 mp; Depozit ambalaje.

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	54.108
2	3	0.234
3	4	0.553
4	5	20.809
5	6	8.407
6	7	10.941
7	8	46.287
8	9	0.6
9	1	9.336

** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

18/03/2024, 10:10

