



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV**

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



**HOTĂRÂREA nr.118
din data de 30 mai 2023**

-privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107334 Făgăraș, în suprafață de 273 mp, aferent construcției casă, situată în Făgăraș str. Trandafirilor nr. 102, proprietate persoane fizice

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 54638/1/14.03.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 54638/14.03.2023, prin care se propune aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107334 Făgăraș, în suprafață de 273 mp, aferent construcției- casă, proprietate persoane fizice, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1119/2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 107334 Făgăraș 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. 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, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune, către persoane fizice, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107334 Făgăraș, în suprafață de 273 mp și aferent construcției- casă, proprietate persoane fizice, situată în Făgăraș str. Trandafirilor nr. 102.

Art.2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1119/2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș, a imobilului teren intravilan în suprafață de 273 mp, înscris în CF nr. 107334 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre .

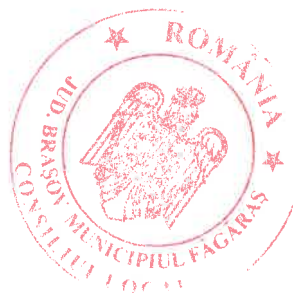
Art.3.: Prețul de vânzare va fi de 13.850 lei, sumă ce este compusă din valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare menționat la art.1, la care se adaugă contravaloarea raportului de evaluare, potrivit anexei nr. 2.

Art.4.: Plata va putea fi achitata integral sau in rate pana la 3 ani, cu plata unui avans de 20% din prețul vânzării.

Art.5.: După finalizarea procedurii de vânzare a imobilului teren ce face obiectul raportului de evaluare menționat la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

Art.6.: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, Evidență Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DOBREA ADINA-IONELA**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr.Secretar general,
Jr.CAMELIA CRIȘAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru și 1 abținere.**

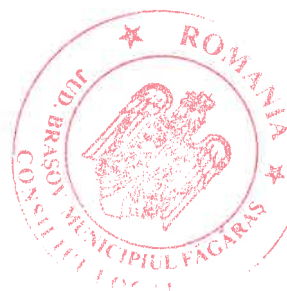
Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti –17

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL. NR. 118 / 2023

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

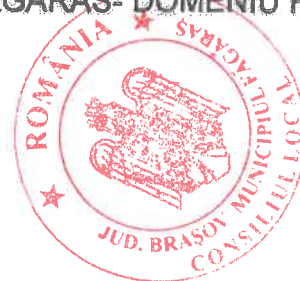
NR. 1119

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 273 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 107334 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107334, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor, aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 27.12.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

1. INTRODUCERE

Sinteza evaluării

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

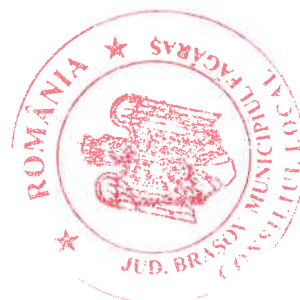
Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **273 mp**, inscris in Cartea Funciara nr. 107334 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107334, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor.

- **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 : **27.12.2022**



REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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:

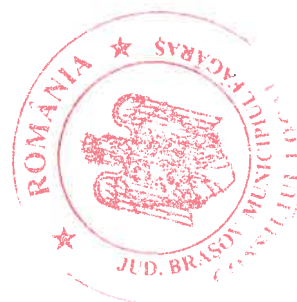
| | Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit) | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Euro | Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit) |
|----------------------------|---|--|-----------------------------------|---|
| Teren intravilan 273 mp | 10 Euro/mp | 49,28 lei/mp | 2.730 | 13.450 |

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9278 lei

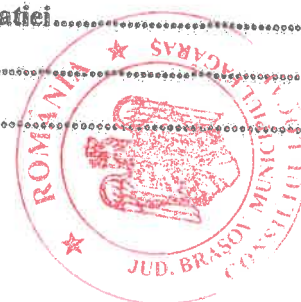
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



| | | |
|---|-------|----|
| 1. INTRODUCERE | ..... |  |
| 2. TERMENII DE REFERINȚĂ | ..... |  |
| 2.1. Identificarea și competența evaluatorului | ..... | 4 |
| 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați | ..... | 4 |
| 2.3. Obiectul evaluării | ..... | 4 |
| 2.4. Moneda raportului | ..... | 4 |
| 2.5. Scopul evaluării | ..... | 4 |
| 2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate | ..... | 4 |
| 2.7. Data evaluării | ..... | 6 |
| 2.8. Inspectia proprietății | ..... | 6 |
| 2.9. Sursele de informații utilizate | ..... | 6 |
| 2.10. Ipoteze și ipoteze speciale | ..... | 6 |
| 2.11. Descrierea raportului de evaluare | ..... | 8 |
| 2.12. Riscul evaluării | ..... | 8 |
| 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului | ..... | 8 |
| 2.14. Declarația conformității cu SEV | ..... | 8 |
| 3. PREZENTAREA DATELOR | ..... | 9 |
| 3.1. Date despre zonă și amplasare | ..... | 9 |
| 3.2. Identificarea proprietății; aspecte juridice; descriere amplasament; utilități; acces; date generale; .... | ..... | 9 |
| 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | ..... | 11 |
| 4.1. Definiția pieței specifice | ..... | 12 |
| 4.2. Cererea solvabilă | ..... | 12 |
| 4.3. Oferta competitivă | ..... | 12 |
| 4.4. Echilibrul pieței | ..... | 13 |
| 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI | ..... | 14 |
| 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII | ..... | 14 |
| 6.1. Procedura de evaluare | ..... | 14 |
| 6.2. Evaluarea terenului | ..... | 16 |
| 6.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației | ..... | 17 |
| 6.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea | ..... | 21 |
| ANEXE | ..... | 22 |



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea ~~MUNICIPIULUI FAGARAS-~~ DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 273 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 107334 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107334, amplasat în localitatea Fagaras, str. Trandafirilor.

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 4.9278 lei

2.5. Scopul evaluării

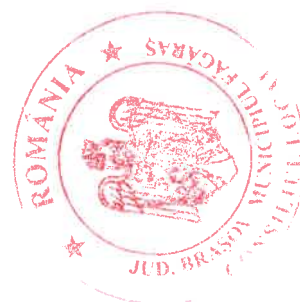
Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, în vederea vânzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

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

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



2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **27.12.2022**

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerata ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acestora.

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

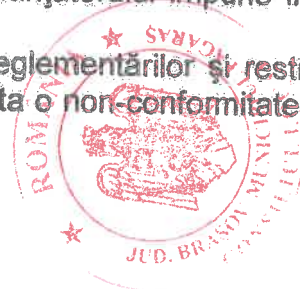
- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.homezz.ro; www.imobiliare.ro**

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale:

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa și luata in considerare in 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 referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **decembrie 2022**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu este cazul



2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluării.

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

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

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raportul de evaluare.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

2.14. Declarația conformității cu SEV

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

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



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si amplasare

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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, într-un cartier rezidențial de case la periferie în partea sud-vestică a localității. Accesul spre teren se face din str. Trandafirilor.

3.2. Identificarea proprietatii; aspecte juridice; descriere amplasament; utilitati; acces; date generale;

| | | |
|----|---|--|
| | DENUMIRE IMOBIL | ▪ TEREN INTRAVILAN |
| 1. | ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI | <ul style="list-style-type: none">• Adresa: Mun. Făgăraș, str. Trandafirilor, jud. Brașov▪ Suprafața: 273 mp,▪ Forma: neregulată,▪ Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor, din partea nord-estică.▪ Deschidere: 2.9 m▪ topografie – plană▪ utilități: da▪ categoria de folosință: curți construcții▪ stare: construit (construcții anexa)▪ vecinătăți:<ul style="list-style-type: none">- la sud-vest- teren liber ;- la nord-vest- teren construit ;- la sud – est- teren construit- la nord –est- drum de acces- str. Trandafirilor |
| 3. | DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE | <ul style="list-style-type: none">▪ Carte Funciară nr. 107334 Făgăraș▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI• TEREN INTRAVILAN |

| | | |
|--|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none">▪ Număr cadastral:107334▪ Suprafata: 273▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii <p style="text-align: center;">B . PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>20430/23.08.2022</p> <ul style="list-style-type: none">• Act administrativ nr. 197, din 26.05.2022 emis de UAT FAGARAS- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30.05.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06.06.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS;• B2: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT• SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p> |
| | Concluzii privind caracteristicile terenului | <ul style="list-style-type: none">▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine (destul de mica) si deasemenea deschiderea la strada de doar 2.9 m. |



| | |
|--|---|
| DOBRILA LILIANA EXPERT EVALUATOR | EDILITAR AL ZONEI <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: TEREN INTRAVILAN |
| | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică |
| UTILITĂȚI EDILITARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i> |
| AMBIENT | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Civilizat, poluare fonica fiind in apropierea liniei ferate. |
| CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială mediana in apropiere de spitalul Mun. Fagaras, jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Poluare fonica; ▪ Atractivitate medie |

4. 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 deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

4.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu categoria de folosință curți construcții din Mun. Făgăraș și împrejurimi.

4.2. Cererea solvabilă

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.

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

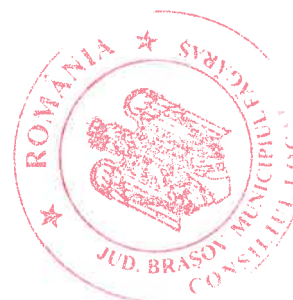
4.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" cu categoria de folosință curți construcții, în zone rezidențiale, oferta nu este foarte bogată, nu au fost găsite suficiente date de piață pentru a putea fi aplicată „abordarea prin piață”.

Astfel pentru evaluarea terenului s-a aplicat „abordarea prin extracție”, iar pentru aplicarea acestei metode au fost găsite comparabilele „casa cu teren”, pentru acest tip de imobil, piața fiind activă în mun. Făgăraș:

Au fost alese 3 proprietăți „casa cu teren”, prezentate în ANEXA NR. 1. și sintetizate în tabelul de mai jos:



Tabel. 1- Grila datelor de piata

| Elemente de comparatie | Proprietatea Evaluata | Comparabila 1 OFERTA | Comparabila 2 OFERTA | Comparabila 3 OFERTA |
|--|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | | Convorbire Telefonica: 0757876775 | Convorbire Telefonica 0727645875 | Convorbire Telefonica 0771338871 |
| Suprafata teren (mp) | 273 | 500 | 830 | 745 |
| Suprafata desfasurata constructie (mp) | | 242 | 160 | 110 |
| Pret vanzare total suprafata (E) | | 135.000 | 159.000 | 55.000 |
| Pret vanzare dua negociere (E) | | 122.000 | 143.000 | 50.000 |
| Tipul comparabilei | | Oferta | Oferta | Oferta |
| Drept de Proprietate | Integral | Integral | Integral | Integral |
| Restricții legale | | | | |
| Conditii de finantare | Cash | Cash | Cash | Cash |
| Conditii de vanzare | Normal | Normal | Normal | Normal |
| Conditii de piata | curente | curente | Curente | Curente |
| Localizare | Str. Trandafirilor | Zona Livezii | Fagaras semicentral | Cartier Galati |
| Acces | Asfaltat | Asfaltat | Asfaltat | Asfaltat |
| Deschidere | 2.9 | 20 | 30 | 15 |
| Utilitati | Da | da | da | da |
| Cea mai buna utilizare | Rezidential | rezidential | Rezidential | Rezidential |

4.4.Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, avand in vedere oferta foarte mica a terenurilor rezidentiale, dar cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

Prin urmare, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.



5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Procedura de evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din 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/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.**

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
 - **Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).**

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

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată metoda extractiei de pe piața.

Etapele parcurse:

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



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

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
 - Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,
 - Alte documentații formate din:
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor+ constructii .
- În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

6.2.. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului s-a facut prin **metoda extractiei** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara Mun. Fagaras si imprejurimi – **vezi capitolul 4.3.Oferta competitive**.

Extractia este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin deducerea valorii contribuției construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Acest raport este, în general, mai sigur atunci când proprietatea subiect include construcții relativ noi. Pentru construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală va crește.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 273 mp
- topografie – plana;
- formă : neregulata;
- imprejmuit: da
- stare: construit (constructii anexa)
- deschidere: 2.9 m

Adresa: Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov

Utilizare : rezidentiala

Data evaluarii: 27.12.2022



Scopul evaluării: estimarea valorii de piață
 Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață

Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

| | Comp 1 | Comp2 | Comp3 |
|--|---------|---------|--------|
| Pret de vanzare (euro) | 135.000 | 159.000 | 55.000 |
| Negociere (5-10%) | 122.000 | 143.000 | 50.000 |
| Cladirea are valoare | Da | Da | Da |
| Costul de inlocuire net al cladirii | 115.400 | 132.800 | 43.250 |
| Indicatii asupra valorii terenului | 6.600 | 10.200 | 6.750 |
| Suprafata teren (mp) | 500 | 830 | 745 |
| Indicatii asupra valorii terenului (euro/mp) | 13 | 12.3 | 9 |

Rezultă o indicație asupra valorii terenului cuprinsă în intervalul 9 -13 E/mp

Costul de înlocuire net al clădirilor prezentate se regăsește în – ANEXA 2.

Rezultatul final asupra valorii terenului va fi obținut prin completarea analizei cu tehnici specifice comparației directe și aplicarea raționamentului profesional.

6.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației

Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, condițiile pieții, localizare, suprafață, utilități, front strădal, acces. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.

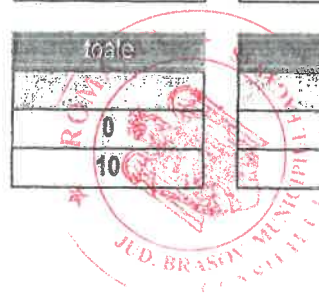
ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

| Elemente descriptive | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|---|---------|---------------|---------------|---------------|
| Valoare oferta- Euro (rotunjit) | 2.730 | 6.500 | 10.209 | 6.705 |
| Suprafata - mp | 273,00 | 500,00 | 830,00 | 745,00 |
| Deschidere | 2.9 | 20,00 | 30,00 | 15,00 |
| Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit) | 10 | 13,00 | 12,30 | 9,00 |
| Discount negociere | | | | |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata | | 13 | 12 | 9 |

Element de comparatie



| | | | | |
|-----------------------|--------------------|--------------|-------------|----------------|
| Drept de proprietate | integral | integral | integral | integral |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 13 | 12 | 9 | |
| Conditii de finantare | cash | cash | cash | cash |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 13 | 12 | 9 | |
| Conditii de vanzare | normal | normal | normal | normal |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 13 | 12 | 9 | |
| Conditii de piata | current | current | current | current |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 13 | 12 | 9 | |
| Localizare | str. Trandafirilor | Zona Livezii | Semicentral | Cartier Galati |
| Corectie (%) | | | | 20% |
| Corectie | | 0 | 0 | 2 |
| Pret corectat | | 13 | 12 | 11 |
| Acces | asfaltat | Asfaltat | asfaltat | neasfaltat |
| Corectie (%) | 0 | 0 | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | | 13 | 12 | 11 |
| Suprafata | 273 | 500 | 830 | 745 |
| Corectie (%) | | -20% | -15% | -15% |
| Corectie | | -3 | -2 | -2 |
| Pret corectat | | 10 | 10 | 9 |
| Deschidere/ adancime | 29 | 20 | 30 | 15 |
| Deschidere/ adancime | 0,00 | 0,80 | 1,08 | 0,30 |
| Corectie (%) | | -5% | -5% | -10% |
| Corectie | | -1 | -1 | -1 |
| Pret corectat | | 10 | 10 | 8 |
| Utilitati | toate | toate | toate | toate |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | | 10 | 10 | 8 |



| | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Cea mai buna utilizare | rezidential | rezidential | rezidential | rezidential |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 10 | 10 | 8 | |
| Status urban | INTRAVILAN | INTRAVILAN | INTRAVILAN | INTRAVILAN |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pret corectat | 9,9 | 9,9 | 8,3 | |
| Alte ajustari | | | | |
| Corectie (%) | | | | |
| Corectie | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Pret corectat | 10 | 10 | 8 | |
| Corectie totala neta | -3 | -2 | -1 | |
| Corectie totala neta (%) | -24% | -19% | -8% | |
| Corectie totala bruta | 3 | 2 | 4 | |
| Corectie totala bruta (%) | 24% | 19% | 48% | |
| Numar corectii negative | 2 | 2 | 2 | |
| Numar corectii pozitive | 0 | 0 | 1 | |
| Numar elemente similare | 10 | 10 | 9 | |
| Valoare de piata unitara estimata a proprietatii | | | | 10 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii | | | | 2.730 Euro |
| Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita | | | | 2.730 Euro |

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : nu au fost necesare ajustari, marja de negociere fiind aplicata la intreaga prooprietate

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

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

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

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

Localizarea : s-a ajustat comparabila 3 cu + 20%, cartierul Galati fiind considerat o localizare inferioara.

Acces : Nu au fost necesare ajustari



Suprafata : s-au aplicat ajustari negative comparabilelor, deoarece suprafetele acestora prezinta un avantaj fata de proprietatea evaluata, care are o suprafata mica si poate avea anumite restrictii pentru construire.

Deschidere : s-au aplicat ajustari negative celor trei comparabile, acestea fiind superioare ca deschidere, in comparatie cu proprietatea evaluata.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari ;

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 8,3 si 10 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **10 E/mp (rotunjit)**.

VALOARE UNITARA TEREN = 10 Euro/mp (49,28 LEI/MP)

Valoare teren 273 mp = 273 X 10 =

2.730 EURO (13.450 lei)



6.3. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

In urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este ca valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate este de:

| | Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit) | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Euro | Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit) |
|----------------------------|---|--|-----------------------------------|---|
| Teren intravilan 273 mp | 10 Euro/mp | 49,28 lei/mp | 2.730 | 13.450 |

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Studiu de piață- comparabile « casa cu teren »
2. Fișe de calcul- construcții- extractie
3. Extras CF ;
4. Plan de amplasament
5. Fotografii



ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA CASA + TEREN – EXTRACTIE

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-si-curte-de-vanzare-500-mp-zona-livezii-fagaras-judetul-bra>

TABOO Imobiliare

Agentie
0757 876 775
sov-IDsaAg.html

Casa si curte de vanzare 500 mp zona Livezii Fagaras judetul Brasov

135 000 €

Rata estimata: 2.936 RON /luna

Avans: 100.238 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

BRASOV (judet), Strada Livezii null, Brasov (judet), Fagaras, Brasov (judet)

559 €/m²



Prezentare generala

Suprafata utila
180,5 m²

Suprafata construita
241,6 m²

Suprafata teren (m²)
275,5 m²

Numarul de bai
2

Tip proprietate
singur in curte

Anul constructiei
2004

Numarul de camere



Garaj/Loc de parcare
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Stare
nou

Descriere anunt

Casa de vanzare in Fagaras zona Livezii, cu gradina si curte, terenul are o suprafata totala de 500 mp din care suprafata utila a casei este de 180,5 mp cu un regim de inaltime de S+P+M. Proprietatea se afla intr-o curte individuala si este compartimentata astfel: subsolul in care se afla o pivnita racoroasa; parterul este format dintr-o baie, o bucatarie si o camera si mansarda cu alte doua dormitoare, o baie si un balcon deschis. Imobilul ofera si un garaj de 25 mp si o terasa deschisa la fel de spatioasa numai buna pentru a lua o pauza de la activitatile curtii. In plus exista si o gradina care poate fi folosita pentru diferite activitati in aer liber. Casa este construita pe structura de beton din BCU si izolata la exterior fiind foarte racoroasa vara si calduroasa iarna, iar incalzirea se realizeaza cu centrala termica cu calorifere. Casa se vinde la cheie complet mobilata si utilata.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei, intra acum pe TABOO.ro

Cod oferta / id: P15094

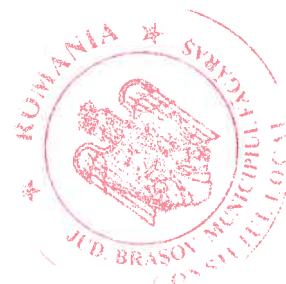
Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?

Suna acum la numarul de telefon: 0369.822.822 sau beep si te sunam noi.

Toate anunturile imobiliare unice si actualizate zilnic din Fagaras sunt publicate acum pe TABOO.ro

Acceseaza acum TABOO.ro

Ai o proprietate similara de vanzare sau de inchiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuita?
Suna acum la numarul de telefon: 0369.822.822



COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-3-camere-XDM11101D?lista=2382260&listing=1&pagina=lista&expres=recomandate&sursa_rec=concordanta-lista&rec_ref=2382260&imoidviz

0727 645 875 Apelează acum

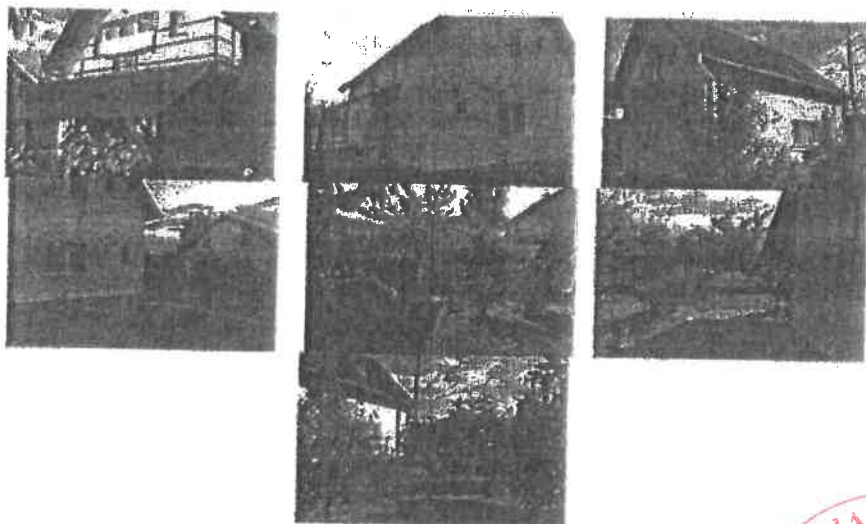
la recenta

Făgăraș, zona Central - **Vezi hartă**

1.135,71
€
/ mp

159.000
€

Rate de la 4.062 Ron/lună **Simulează credit**



Ascunde anunt **Raportează anunt**

Vezi hartă



Descriere

Agentia imobiliara Sweet House propune spre vanzare Villa in Fagaras in zona semicentrala.

Imobilul este dispus pe doua nivele si se compune din:

Parter: living spatios, bucatarie, camera si baie de serviciu pe o suprafata de 70 mp.

Etaj : birou, doua dormitoare din care unul cu dressing , baie si balcon.

Dispune de foisor, garaj si beci

Completeaza proprietatea livada de pomi fructiferi pe o suprafata de 800mp de teren citește mai puțin

Specificatii

ID Anunt: XDM111017Actualizat în 17.11.2022

- Nr. camere:4
- Suprafata utilă:140 mp
- Suprafata desfășurată:160 mp
- Nr. bucătării:1
- Nr. băi:2
- Nr. bălcoane:1

- Nr. terase:1

- Suprafata teren:830 mp
- Nr. fronturi:1
- Front stradal:30 m
- Învelitoare acoperis:Tigla
- An construcție:2003
- Structură rezistență:caramida
- Regim înălțime:P+M
- Nr. locuri parcare:2

- Nr. garaje:1
Adaugă

UTILITĂȚI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, Telefon
- Acces internet: Cablu, Fibra optica

FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie
- Izolatii termice: Exterior, Interior



- Pereti: Falanta

DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Mobilat: Complet

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%%

COMPARABIA NR. 3

<https://homezz.ro/casa-singur-in-curte-in-fagaras-cartierul-galati-2859470.html>

TÉL: 0771338871

5. Anul



CONSULTANT IMOBILIAR

+40771338871

ADAUGĂ LA FAVORITE

VANZARE

Casă - Vilă 3 camere, Est

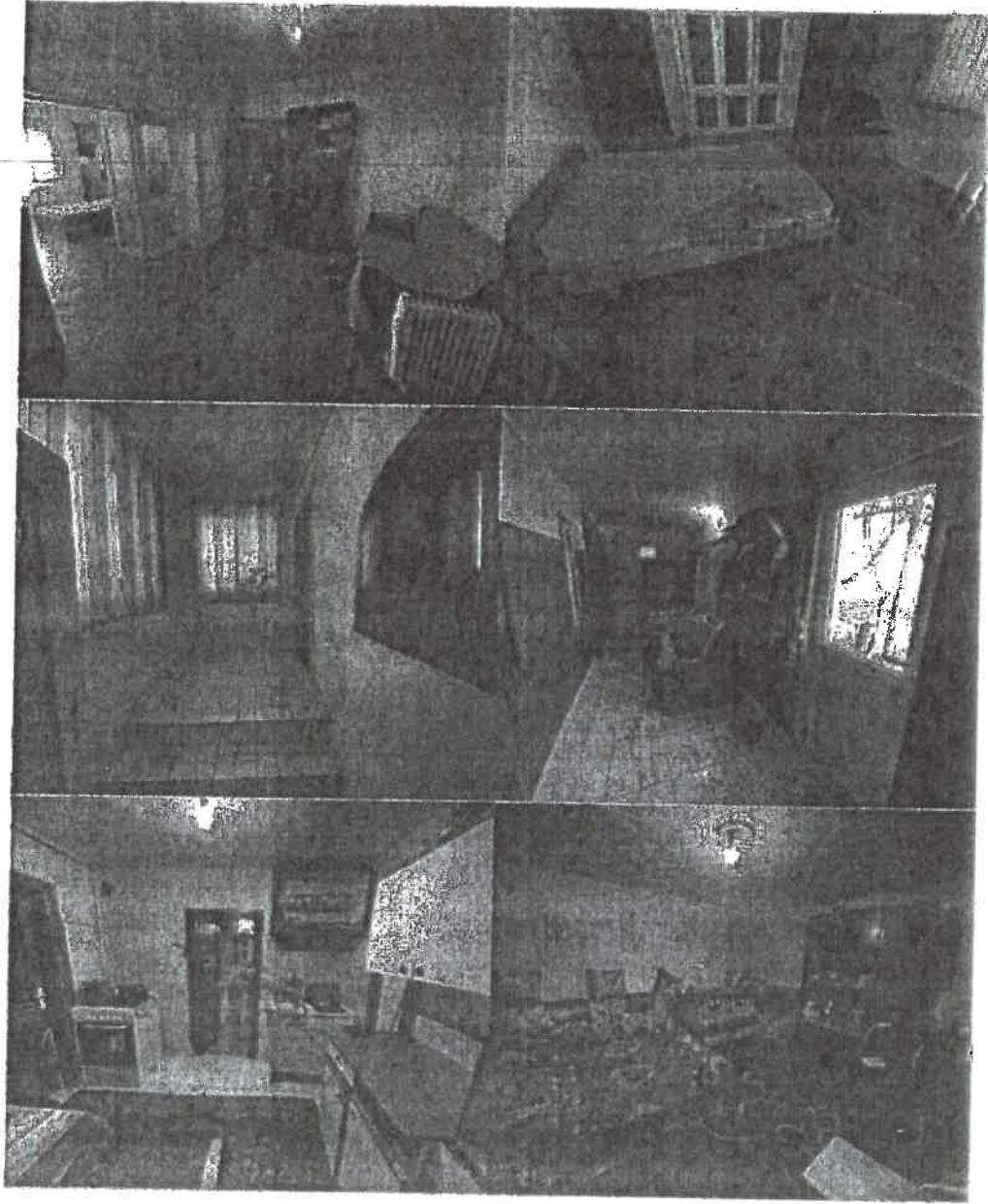
**Casa singur in curte in Fagaras -
Cartierul Galati**

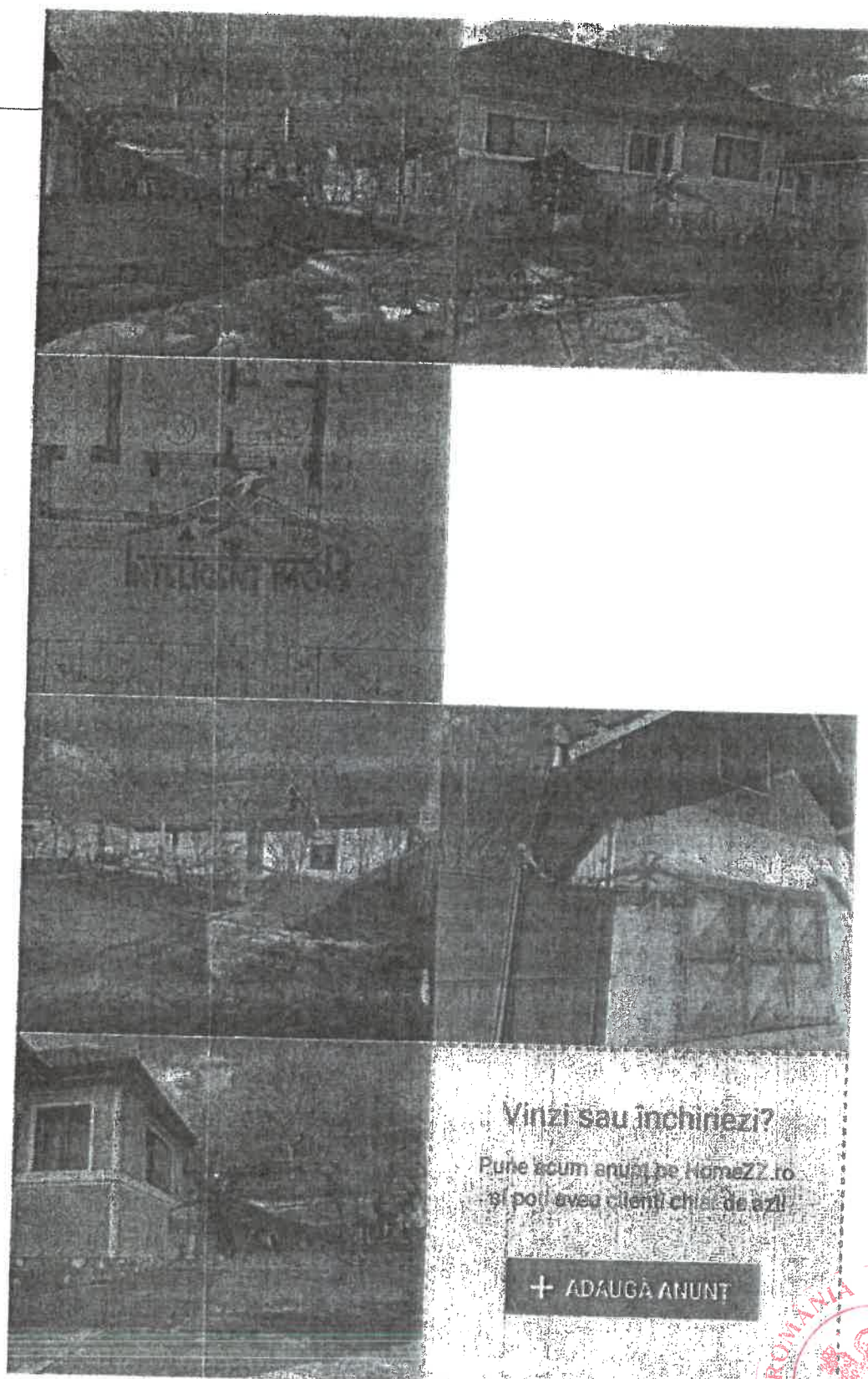
55.000 EUR

Casa - Vilă 3 camere

Est

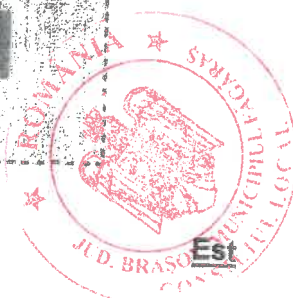






Zona

Număr camere



| | |
|---------------------------|---|
| Suprafața utilă | <u>3</u> |
| Suprafața teren | 80 m ² |
| An finalizare construcție | 745 m ² |
| Stare proprietate | 1970 |
| Număr niveluri imobil | <u>De renovat</u> |
| Număr Băi | <u>mai mult de 12</u> |
| Clasă energetică | <u>1</u> |
| Posibilitate parcare | C |
| Nr. locuri parcare | Da |
| Utilități | <u>3</u> |
| | Curent, Apă, Canalizare, Gaz, Încălzire |

Preț negociabil

Subsol

Casa singur in curte de vanzare in Fagaras mai exact in Cartierul Galati, insumeaza o suprafata utila de 80 mp si o suprafata construita de 110.09 mp, are o deschidere la strada de 27 ml si o are o curte libera de 635 mp.

Beneficiaza de o compartimentare ampla detinad: 1 living de 21.25 mp, 2 dormitoare, 1 bucatarie inchisa si 1 baie prevazuta cu geam aerisire, 2 holuri si un beci de aproximativ 33.26 mp. In curte mai este 1 garaj cu intrare direct din strada si inca o anexa de 30 mp.

Are toate utilitatile trase in locuinta. Nu are centrala, in schimb sobele de teracota sunt racordate la gaz.

Ca si distanta, pana in centrul orasului faceti aproximativ 10 minute (mers pe jos), strada pe care se afla este foarte linistita in zona fiind numai case.

Pret 55000 euro/negociabil. Se poate achizitiona si prin credit ipotecar.

Detine Certificat Energetic, clasa C.

Solicita vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Vineri

30 Decembrie

Sâmbătă

31 Decembrie



RAPORT DE EVALUARE nr. ANEXA 2.1

Beneficiar raport: primăria fagaras **Destinatar:** RIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, Fagaras, semicentral

Data evaluării: 27.12.2022 / **Curs la data evaluării:** 4.928 lei/EUR
Coef. de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corecție manoperă: 0,955 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7



EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

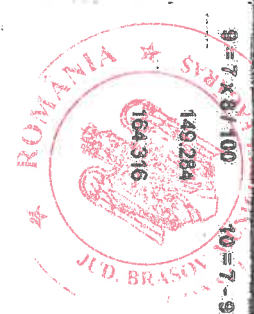
| 1. | 2004 | B | 18 | 18 | 242 | 891.218 | 180.855 | 23 | 55000 | 10 | 568.114 | 115.288 | 100,00 |
|--------------------------|------|---|----|----|------------|----------------|----------------|----|-------|----|----------------|----------------|--------|
| casă P+M | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL CONSTRUCTII | | | | | 242 | 891.218 | 180.855 | | | | 568.114 | 115.288 | |

Note:
 - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coboana "Cost de nou constructie" cuprinde costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coboana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1. - casa P+M

| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=5x6 | 8 | 9=7x8/100 | 10=7-9 | 11 |
|--|-------------|---|---------------|---|-------|----------|------------|--------|---------|-----------|--------|----|
| Simbol | | | | | | | | | | | | |
| Descriere element constructiv | | | | | | | | | | | | |
| Cantitate | | | | | | | | | | | | |
| Stare fizică | | | | | | | | | | | | |
| Cantitate | | | | | | | | | | | | |
| Cost unitar de noi intrare si montaj (lei/m ²) (el/DM) | | | | | | | | | | | | |
| Cost de noi constructie (lei/m ²) (VA) | | | | | | | | | | | | |
| Stare fizică | | | | | | | | | | | | |
| Cost de noi intrare si montaj (lei/m ²) (VA) | | | | | | | | | | | | |
| Cost total (lei/m ²) (VA) | | | | | | | | | | | | |
| Stare fizică | | | | | | | | | | | | |
| Cost total (lei/m ²) (VA) | | | | | | | | | | | | |
| 1 | FSUBSPAR | Infrastructura cu subsol partial | mpAc | B | 116,6 | 1.280,31 | 149.284,14 | 100,00 | 149.284 | 0 | 1 | |
| 2 | ZZIDCAR24PS | Structura cladite parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podea intermediar | mpAd parter | B | 116,6 | 1.409,23 | 164.316,22 | 100,00 | 164.316 | 0 | 1 | |
| 3 | ZZIDCAR24M | Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisori si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei | mpAd mansarda | B | 100 | 609,42 | 60.942,00 | 100,00 | 60.942 | 0 | 1 | |
| 4 | INBRAMAC | Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + Ighieburii + burlane | mp acoperis | B | 150 | 481,98 | 72.297,00 | 100,00 | 72.297 | 0 | 5 | |
| 5 | FININAR | Finisaj cu tencuiala discuita si vinaron | mp fatada | B | 116,6 | 217,84 | 25.400,14 | 100,00 | 25.400 | 0 | 1 | |
| 6 | FOBFS | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop) | mpAd | B | 116,6 | 1.582,58 | 182.196,83 | 100,00 | 182.197 | 0 | 1 | |
| 7 | FOMANS | Finisaj obisnuit mansarda tavan gips carton: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie | mpAd | B | 100 | 985,34 | 98.534,00 | 100,00 | 98.534 | 0 | 1 | |
| 8 | ELINGR | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi | mpAd | B | 216,6 | 248,54 | 53.833,77 | 100,00 | 53.834 | 0 | 1 | |
| 9 | INCELEFS | Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, copuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Stral | mpAd | B | 216,6 | 234,24 | 50.736,39 | 100,00 | 50.736 | 0 | 1 | |
| 10 | DUSLAWC | Cuiva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite) | ansamblu | B | 2 | 4.838,72 | 9.677,44 | 100,00 | 9.677 | 0 | 1 | |



| | | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|-------|---|----|--------|----------------|--------|----------------|----------|----------|
| 11 | GARA/BOCAI | Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpisor de beton armat, pe fundatii din cuzineti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime | mp Ad | B | 25 | 781,10 | 19.527,50 | 100,00 | 19.528 | 0 | 3 |
| 12 | B1S | Finsaj interior garaj din zidarie: tencuiala intearsa (tevan nelentid); speciala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivista. | mp Ad | B | 25 | 111,74 | 2.793,50 | 100,00 | 2.794 | 0 | 3 |
| 13 | ELIET | Corp de iluminat incandescenti | buc | B | 25 | 67,16 | 1.679,00 | 100,00 | 1.679 | 0 | 3 |
| | | TOTAL FISA | | | | | 891.218 | | 891.218 | 0 | 3 |



Note:

- Cost unitar de nou inhexat si corectat, fara TVA (col. 5) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit, deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu in de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pl.disi.transp.si.manopera, apoi din rezultat se deduce TVA atentiona indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.residentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre; anexe gospodaresii, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "M costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale solare" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IR 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRLITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. ANEXA 2.2.

Beneficiar raport: primăria Fagaras Destinatari: RIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, Fagaras, semicentral

Data evaluării: 27.12.2022 / Curs la data evaluării: 4,928 lei/EUR
 Coef. de corecție pentru distanța transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. de corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

| Tip | Anul de evaluare | Valoarea estimată a construcției (lei) | Valoarea estimată a construcției (EUR) | Costul net al construcției (lei) | Costul net al construcției (EUR) | Procentajul din valoarea estimată a construcției (lei) | Procentajul din valoarea estimată a construcției (EUR) | Costul net al construcției (lei) | Costul net al construcției (EUR) | Grad de depreciere (%) | Costul net al construcției (lei) | Costul net al construcției (EUR) |
|--------------------------|------------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|--|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| casa P+M | 2003 | B | 19 | 19 | 172.506 | 23 | 0 | 654.559 | 132.850 | 100,00 | 0 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCTII | | | | 160 | 172.506 | | | 654.559 | 132.850 | | 0 | 0 |

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



FISA NR. 1.- casa P+M

| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=5x6 | 8 | 9=7x8/100 | 10=7-9 | 11 |
|---|-------------|--|---------------|---|-----|----------|------------|--------|---------|-----------|--------|----|
| Simbol | FSUBSPAR | Infrastructura cu subsol partial | mp Ac | B | 80 | 1.280,31 | 102.424,80 | 100,00 | 102.425 | 0 | 1 | |
| Descriere element constructiv | ZZIDCAR24PS | Structura cladite parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podesti intermediar | mpAd parter | B | 80 | 1.409,23 | 112.738,40 | 100,00 | 112.738 | 0 | 1 | |
| Comentarii | ZZIDCAR24M | Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei | mpAd mansarda | B | 80 | 609,42 | 48.753,60 | 100,00 | 48.754 | 0 | 1 | |
| Unit | INBRAMAC | Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + Ighiabun + buflane | mp acoperis | B | 100 | 481,98 | 48.198,00 | 100,00 | 48.198 | 0 | 5 | |
| Stare | FINVAR | Finisaj cu tencuiala, disculia si vinarom | mp fatada | B | 160 | 217,84 | 34.854,40 | 100,00 | 34.854 | 0 | 1 | |
| Cost unitar de nou montaj si costul fara TVA (lei/UM) | FOBFS | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, lamplare lenii, covor pvc pe suport textil (sau taplature PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strip) | mpAd | B | 160 | 1.582,58 | 250.012,80 | 100,00 | 250.013 | 0 | 1 | |
| Cost de nou constructie (lei fara TVA) | FOWMANS | Finisaj obisnuit mansarda tavan gipscarton: pereti tencuiti si zugraviti, taplature lamin, covor pvc pe suport textil (sau taplature PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie | mpAd | B | 80 | 985,34 | 78.827,20 | 100,00 | 78.827 | 0 | 1 | |
| Grad realizare (%) | ELNGR | Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi | mpAd | B | 160 | 248,54 | 39.766,40 | 100,00 | 39.766 | 0 | 1 | |
| Cost de nou realizare (lei fara TVA) | INCELF5 | Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, copuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Stral | mpAd | B | 160 | 234,24 | 37.478,40 | 100,00 | 37.478 | 0 | 1 | |
| Cost de nou realizare (lei fara TVA) | DUSLAWC | Cava dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite) | ansamblu | B | 2 | 4.838,72 | 9.677,44 | 100,00 | 9.677 | 0 | 1 | |



| | | | | | | | | | | | |
|----|------------|--|-------------|---|-----|-------------------|----------------|--------|----------------|----------|---|
| 11 | GARAJBCAZ | Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie de 24 cm grosime, cu stalpiori de beton armat, pe fundatii din cuzineta armata, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime | mp Ad | B | 30 | 781,10 | 23.433,00 | 100,00 | 23.433 | 0 | 3 |
| 12 | BIS | Finisaj interior garaj din zidarie, tencuieii interioare (tavan netencuit), si poala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este schivata. | mp Ad | B | 30 | 111,74 | 3.352,20 | 100,00 | 3.352 | 0 | 3 |
| 13 | EILFT | Corp de iluminat incandescent | buc | B | 30 | 67,16 | 2.014,80 | 100,00 | 2.015 | 0 | 3 |
| 14 | INVTIG | Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarsat, include si costul jgheburilor si buranelor din tabla zincata | mp acoperis | B | 100 | 523,76 | 52.376,00 | 100,00 | 52.376 | 0 | 1 |
| 15 | MAGLROTUND | Magazie din scanduri pe structura din lemn rotund pe fundatii piatra, pardoseala pamant compactat sau beton simplu, usa diligherasca, ferestra cu ochiuri fixe | mp Ad | B | 20 | 258,04 | 5.160,80 | 100,00 | 5.161 | 0 | 3 |
| 16 | INVEFAZB | Învelitoare din azbociment ordalial, montata pe sipci de lemn de rasnoase ce rezema pe grinziile de lemn ale structurii magaziei | mp Ad | B | 20 | 50,42 | 1.008,40 | 100,00 | 1.008 | 0 | 3 |
| | | | | | | TOTAL FISA | 850,077 | | 850,077 | 0 | |



Note:

-Cost unitar de nou înhexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje. Coef. recapit. deviz. analitic, Coef. chelt. îndir. ded. din catalog, iar rezultatul este indexat cu în de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. p/di. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării.

- Sursa informatei: 1 = "CI-CR C rezidențiale"; 2 = "CI-CR C industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadru, anexe gospodărești, structuri MTek și construcții speciale"; 4 = "M costurilor segregate"/IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale ecologice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IRI 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE, IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

-Creat cu aplicatia KostPlus (indici: 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. ANEXA 2.3.

Beneficiar raport: primăria fagaras Destinatat: RIMARIA FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, cartier Galati

Data evaluarii: 27.12.2022 / Curs la data evaluarii: 4,928 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

| CASA PARTER | 1970 | S | 52 | 52 | Valoarea construcțiilor de bază (mln) | Suprafata construcțiilor de bază (mp) | Costul de bază (lei) | Drept de construcție (lei) | Coborârea suprafaței de bază (mln) | Debit de construcție (lei) | Costul net de construcție (lei) | Costul net de construcție (lei) | Costul net de construcție (lei) | | |
|-----------------------------|------|---|----|----|--|--|----------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---|---|---|--------|---|
| | | | | | | 110 | 611.462 | 124.084 | 58 | 20000 | 10 | 213.133 | 43.251 | 100,00 | 0 |
| TOTAL CONSTRUCTIILOR | | | | | 110 | 611.462 | 124.084 | | | | | 213.133 | 43.251 | | 0 |

- Valoarea din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor finalizate cobana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar cobana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.




FISA NR. 1. - CASA PARTER

| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7=5x6 | 8 | 9=7x8/100 | 10=7-9 | 11 |
|-------------------|-------------|--|----------------|----|---------------|---------------------|---|---|-------------------------|--|--|--------------------------|
| Stare | Stare od | Decorata si montata | Completata | UJ | Stare faza | Costul completat | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) | Costul de construcție la data TVA | Grad realizat (%) | Costul de nou realizat (la data TVA) | Costul realizat (la data TVA) | Sursa de finantare |
| 1 | FSUBSPAR | Infrastructura cu subsol partial | mp Ac | B | 110 | 1.280,31 | 140.834,10 | 100,00 | 140.834 | 0 | 1 | 1 |
| 2 | ZZIDCARZAPS | Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpsorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar | mpAd parter | B | 110 | 1.409,23 | 155.015,30 | 100,00 | 155.015 | 0 | 1 | 1 |
| 3 | FVINAR | Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom. | mp fatada | B | 110 | 217,84 | 23.962,40 | 100,00 | 23.962 | 0 | 1 | 1 |
| 4 | FOBFS | Finisaj obisnuit fara scara, pereti, tencuiri si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiri tip strop) | mpAd | B | 110 | 1.562,58 | 171.883,80 | 100,00 | 171.884 | 0 | 1 | 1 |
| 5 | EIJNGR | Instalatiile electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi | mpAd | B | 110 | 248,54 | 27.339,40 | 100,00 | 27.339 | 0 | 1 | 1 |
| 6 | DUSLAWC | Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnute) | ansamblu | B | 1 | 4.838,72 | 4.838,72 | 100,00 | 4.839 | 0 | 1 | 1 |
| 7 | INVTIG | Instalatiile de tencuiri ceramice pe sarpanita din lemn scarsat, include si costul igheburilor si burtaelor din tabla zincata | mp acoferis | S | 130 | 523,76 | 68.088,80 | 100,00 | 68.089 | 0 | 1 | 1 |
| 8 | INCCONV | Incalzire cu convectordalatoare | mpAd | S | 110 | 177,27 | 19.499,70 | 100,00 | 19.500 | 0 | 1 | 1 |
| TOTAL FISA | | | | | | | | 611.462 | | 611.462 | 0 | 0 |



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef. receptiv deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu IRC de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultati se deduce TVA aferenta indicator de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiilor: 1 = "CI-CR Crezidentiale", 2 = "CI-CR C. Industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mittek si constructii speciale", 4 = "Mecanica si reparatii", 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive", 6 = "Centrale electrice" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IRC 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BA'TRANI" - Editura IROYAL 2021, autor C. Schiopu



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

102

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 20430 |
| Ziua | 23 |
| Luna | 08 |
| Anul | 2022 |

Cod verificare
100118374493

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107334 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

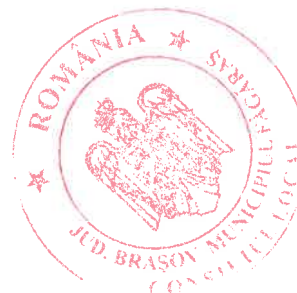
| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 107334 | 273 | Teren împrejmuit. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|---|
| 20430 / 23/08/2022 | |
| Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022 emis de Popa Maria Cristina; | |
| B1 | Se inființează cartea funciară 107334 a imobilului cu numărul cadastral 107334 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 107261 înscris în cartea funciară 107261; |
| Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS; | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală |
| 1/1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT | |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 13950 din 09/06/2022; | |

C. Partea III. SARCINI

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



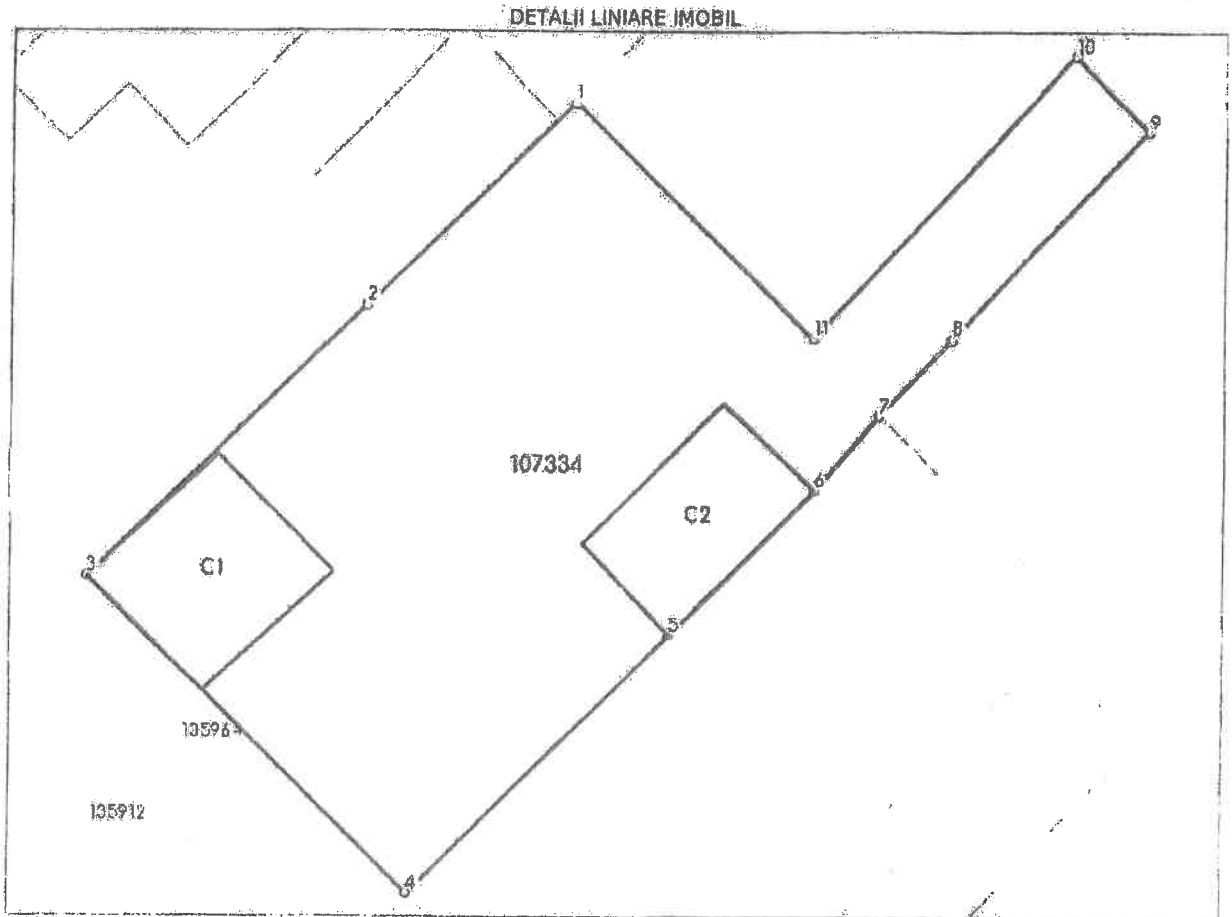
0745600571

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 107334 | 273 | |

*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 | curti constructii | DA | 273 | - | - | - | |

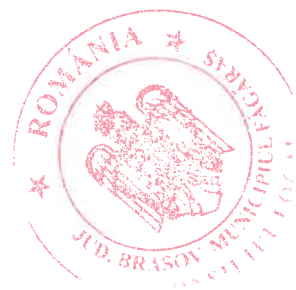
Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|-----------|------------------------|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 107334-C1 | construcții anexa | 23 | Fără acte | S. construita la sol:23 mp; S. construita desfășurată:23 mp; Anexa P neînscrisă în CF. |
| A1.2 | 107334-C2 | construcții anexa | 20 | Fără acte | S. construita la sol:20 mp; S. construita desfășurată:20 mp; Anexa P neînscrisă în CF. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 8,164 |
| 2 | 3 | 10,944 |
| 3 | 4 | 12,794 |



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment m (m) |
|---------------|---------------|--------------------------|
| 4 | 5 | 10.391 |
| 5 | 6 | 5.773 |
| 6 | 7 | 2.773 |
| 7 | 8 | 2.989 |
| 8 | 9 | 8.073 |
| 9 | 10 | 2.905 |
| 10 | 11 | 10.834 |
| 11 | 1 | 9.465 |

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

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

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

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

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

Data soluționării,

26-08-2022

Data eliberării,

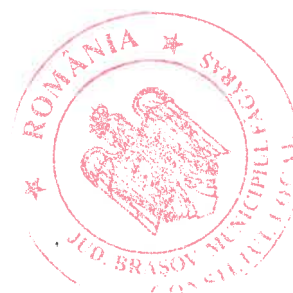
Asistent Registrator,

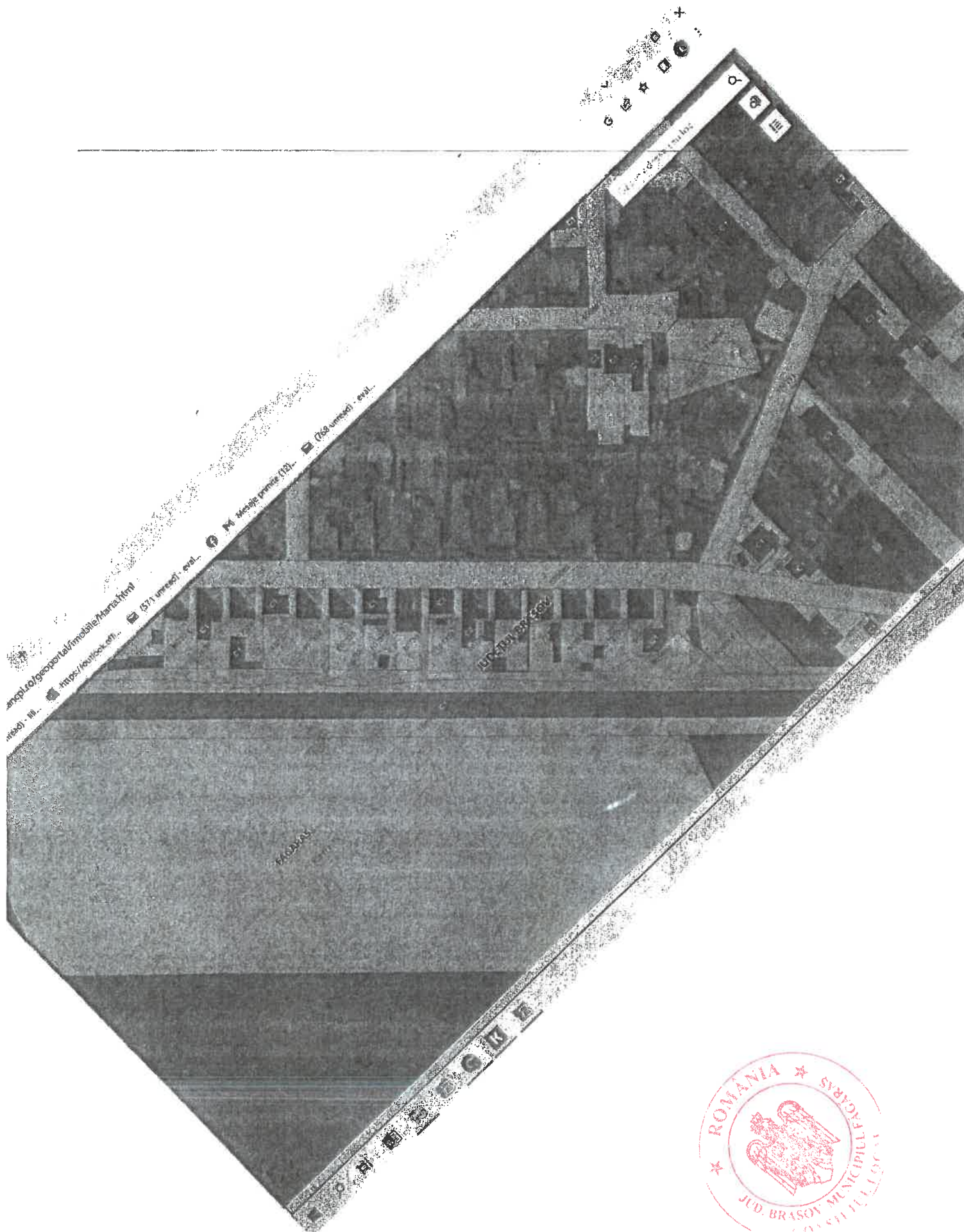
ADRIANA COJOCARIU

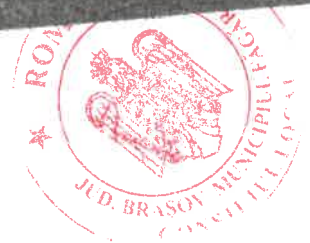
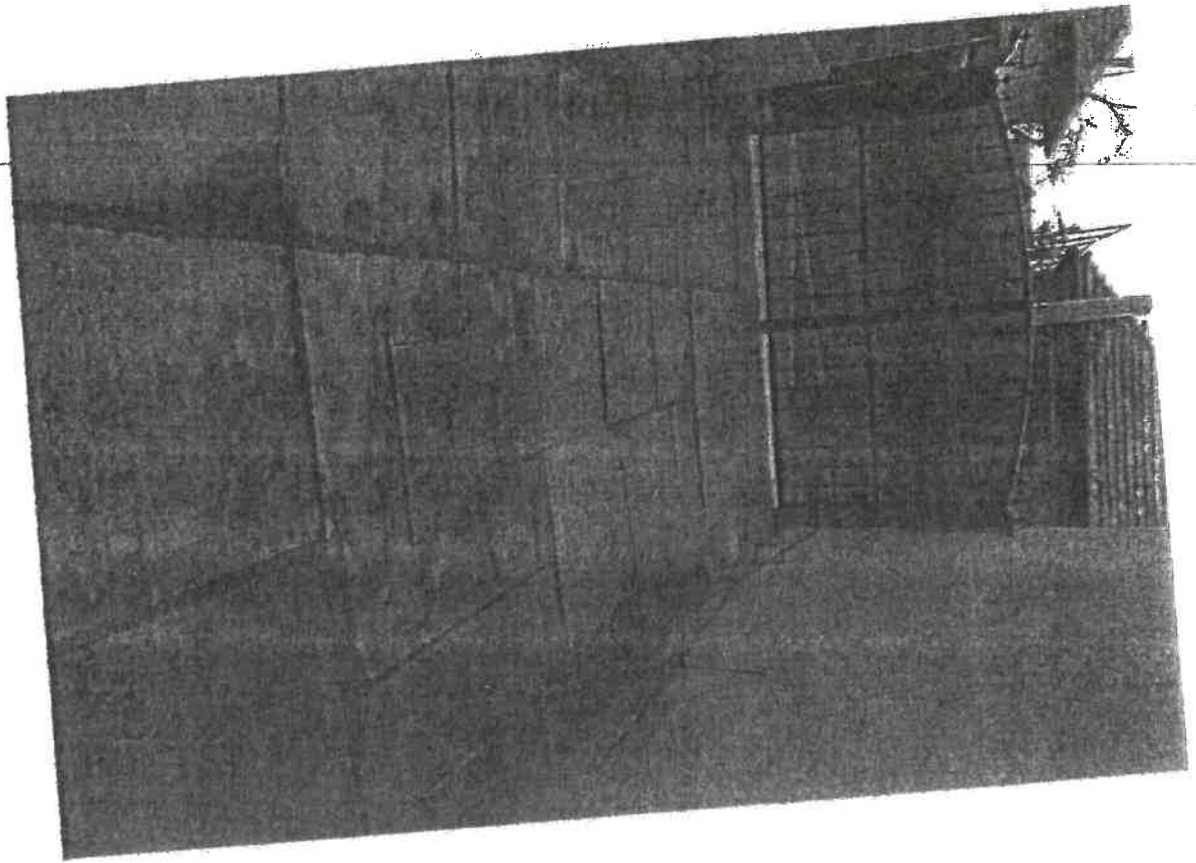
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)







Anexa 2 la HCL nr .../2023

| NR. CRT. | Adresa imobilului teren intravilan | Date CF | Valoarea stabilita prin expertiza aferenta proprietatii | Valoare in EURO | Valoare finala totala de vanzare in LEI |
|----------|--|--|---|-----------------|---|
| 1. | Trandafirilor, aferent constructiei situate in Fagaras, str Trandafirilor nr 102 | CF nr 107334 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 273 mp, | 13.450 lei | 2.730 EURO | 13.850 lei |

