



**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.153**  
**din data de 26 iunie 2025**

-privind aprobarea vanzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafața de 834 mp, edificat cu construcție C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum și însusirea Raportului de evaluare nr. 1707/06.06.2025

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41384/1/18.06.2025 și Raportul Serviciului Evidență patrimoniu nr. 41384/18.06.2025, prin care se propune aprobarea vanzării directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafața de 834 mp, edificat cu construcție C1 proprietate persoana juridică precum și însusirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025,

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, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

- Raportul de evaluare nr. 1707/06.06.2025, întocmit de un expert autorizat ANEVAR,

Analizând prevederile: art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; 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 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1:** Se aproba vanzarea directa catre proprietarul constructiei C1, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafața de 834 mp, edificat cu construcție C1 proprietate persoana juridică.

**Art 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1707/06.06.2025 pentru imobilul descris la art 1, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR.

**Art 3:** Prețul de vânzare va fi de 273.338 lei, conform Raportului de evaluare nr. 1707/2025.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CLONȚ DAN-VALENTIN**

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



Hotărârea s-a adoptat cu **17 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 17

Consilieri prezenti -17

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex.Dosar de şedinţă
- 1ex.Colecţie
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul Patrimoniu
- 1ex. Relaţii cu Publicul, Arhivă
- 1ex.Afişare

Cod: F-50



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **NR. 1707**

### **PROPRIETATEA EVALUATA :**

**TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 834 mp, categoria de folosinta- curti construtii, inscris in Cartea Funciara nr. 104115 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 104115, amplasat in localitatea Fagaras, pe B-dul Unirii, bl. 6B, jud. Brasov.**

### **BENEFICIAR:**

**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DAT A EVALUARII: 06.06.2025**



**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membru titular ANEVAR**



## 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](mailto:secretariat@primaria-fagaras.ro), cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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 evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de 834 mp, categoria de folosinta- curti construite, inregistrat in Cartea Funciara nr. 104115 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 104115, amplasat in localitatea Fagaras, pe B-dul Unirii, bl. 6B, 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 : **06.06.2025**



## **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:

| Denumire                           | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Lei |
|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Teren intravilan<br/>834 mp</b> | <b>327,74 lei/mp</b>                         | <b>273.338</b>                   |

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0422 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



|                                                                               |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>SINTEZA EVALUARII.....</b>                                                 | <b>1</b>                     |
| • TIPUL DE PROPRIETATE.....                                                   | 1                            |
| • DESTINATAR SI BENEFICIAR .....                                              | 1                            |
| <b>REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....</b>                | <b>2</b>                     |
| <b>2. TERMENII DE REFERINTA.....</b>                                          | <b>4</b>                     |
| • 2.1. Prezentarea evaluatorului.....                                         | 4                            |
| • 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati.....            | 5                            |
| • 2.3. Obiectul evaluarii.....                                                | 5                            |
| • 2.4. Moneda raportului.....                                                 | 5                            |
| • 2.5. Scopul evaluarii.....                                                  | 5                            |
| • 2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate .....                         | 5                            |
| • 2.7. Data evaluarii .....                                                   | 6                            |
| • 2.8. Inspectia proprietatii .....                                           | 6                            |
| • 2.9. Sursele de informatii utilizate .....                                  | 6                            |
| • 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:.....                                      | 6                            |
| • 2.11. Descrierea raportului de evaluare.....                                | 8                            |
| • 2.12 Riscul evaluarii.....                                                  | 8                            |
| • 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....     | 9                            |
| • 2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....                                  | 9                            |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                            | <b>9</b>                     |
| • 3.1. Date despre zona si amplasare.....                                     | 9                            |
| • 3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale; .....          | 10                           |
| • 3.3. Analiza pietei imobiliare.....                                         | 11                           |
| 3.3.1. Definirea pietei specifice .....                                       | 11                           |
| 3.3.2. Cererea solvabila .....                                                | 12                           |
| 3.3.3. Oferta competitive .....                                               | 12                           |
| 3.2.4. Echilibrul pietei .....                                                | 12                           |
| <b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....</b>                                | <b>12</b>                    |
| • 4.1. Cea mai buna utilizare.....                                            | 12                           |
| • 4.2. Procedura de evaluare .....                                            | 13                           |
| • 4.3. Evaluarea terenului .....                                              | 15                           |
| 4.3.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei..... | Error! Bookmark not defined. |
| • 4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....               | 20                           |
| <b>A N E X E.....</b>                                                         | <b>21</b>                    |

## **2. TERMENII DE REFERINTA**

### **• 2.1. Prezentarea evaluatorului**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

#### ***Certificarea evaluatorului***

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă 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 evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



- **2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati**

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafata de **834 mp**, categoria de folosinta- curti construite, inregistrat in Cartea Funciara nr. 104115 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 104115, amplasat in localitatea Fagaras, pe B-dul Unirii, bl. 6B, jud. Brasov.

- **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata atat in lei cat si in Euro.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Cursul euro la data evaluarii este de 5,0422 lei

- **2.5. Scopul evaluarii**

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

- **2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate**

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

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)

- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)

- SEV 103 - Raportare (IVS 103)

- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)

- SEV 105 – Abordari si motive de evaluare

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)



„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.” |

- **2.7. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **06.06.2025**

- **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 considerate 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.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.ro)

- **2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:**

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

**Ipoteze:**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile 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 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;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii 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 fracționate 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 **iunie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare.



- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

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

•

• **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

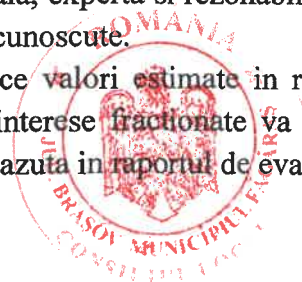
- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, 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 această 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. Declararea 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)

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

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

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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, în zona mixta-comercială/industrială/rezidențială, periferică- Nord. Accesul spre teren se face din str. Libertății.



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

|    | DENUMIRE IMOBIL                                                             | ▪ TEREN INTRAVILAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | ADRESA IMOBIL,<br>DESCRIEREA<br>IMOBILULUI                                  | <p>Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona centrala a localitatii, in B-dul Unirii.</p> <p>Suprafata: 834 mp,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Forma: neregulata,</li> <li>▪ Acces: Accesul se face din B-dul Unirii.</li> <li>▪ topografie – plana</li> <li>▪ utilitati: da</li> <li>▪ categoria de folosinta: curti constructii</li> <li>▪ stare: construit.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. | DATE PRIVIND<br>DREPTUL DE<br>PROPRIETATE,<br>SUPRAFAȚA ȘI<br>COTE INDIVIZE | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 104115 Fagaras</li> <li>▪</li> </ul> <p><b>A. DESCRIEREA IMOBILULUI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Număr cadastral:/nr. Top 104115;</li> <li>▪ Suprafata: 834 mp</li> <li>▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii</li> </ul> <p><b>B . PROPRIETARI SI ACTE</b></p> <p>1099/26.02.1993</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adresa nr. 1078, din 25.02.1993 emis de Primaria mun Fagaras (act administrativ Dispozitie nr. 32//25.02.1993 emis de Primaria mun. Fagaras )</li> <li>• B1: Intabulare, dret de PROPRIETATE, in baza art 35, al. 1 din L. 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea</li> <li>• 1) MUNICIPIUL FAGARAS</li> <li>▪ SARCINI:</li> <li>▪ C7. Intabulare drept de CONCESIUNE pe o perioada de 99 ani, incepand cu data actului administrativ nr. 2567/12.05.1993 in favoarea</li> </ul> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>▪ A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL</p> <p>Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate.</p> <p><b>Imobilele sunt considerate ca fiind libere de sarcini , evaluate in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nici o restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.</b></p> |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### • 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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



### 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.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor industriale/comerciale.

### 3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" in zona centrala a mun. Fagaras oferta este inexistentă, astfel , au fost identificate proprietati „ casa cu teren „ in zona centrala din mun Fagaras si sunt prezentate in ANEXA NR. 1.

### 3.2.4.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.

Desi cererea de terenuri este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### ● 4.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## ● 4.2.Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din 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/oferte 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 prin **metoda extractiei**.

Etapele parcurse:

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

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

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;



- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,

- Alte documentații formate din:

- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor .

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

#### ● 4.3. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin metoda extractiei. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când nu există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Extracția 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.

Pentru aplicarea **metodei extractiei**, am ales 3 comparabile din zona centrala – casa + teren- din ofertele de pe piata imobiliara din Fagaras – prezentate in ANEXA NR. 1.

#### Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

|                                               | Comp 1      | Comp2   | Comp3   |
|-----------------------------------------------|-------------|---------|---------|
| Localizare                                    | Langa piata | Central | Central |
| Pret de vanzare (euro)                        | 159.000     | 153.000 | 220.000 |
| Negociere                                     | 151.000     | 145.000 | 200.000 |
| Cladirea are valoare                          | Da          | Da      | Da      |
| Costul de inlocuire net al cladirii           | 139.000     | 110.000 | 160.000 |
|                                               |             |         |         |
| Indicatii asupra valorii terenului            | 20.000      | 25.000  | 40.000  |
| Suprafata teren (mp)                          | 200         | 441     | 500     |
|                                               |             |         |         |
| Indicvatii asupra valorii terenului (euro/mp) | 100         | 80      | 80      |

Rezulta o indicatie asupra valorii terenului cuprinsa in intervalul 80-100 E/mp

Costul de inlocuite net ale cladirilor prezentate se regaseste in – ANEXA 2

Rezultatul final asupra valorii terenului va fi obtinut prin completarea analizei cu tehnici specific comparatiei directe si aplicarea rationamentului profesional.

### Fisa de date necesare evaluarii terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 834 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- acces: B-dul Unirii
- Adresa: Fagaras, B-dul Unirii
- Stare: construit
- Data evaluarii: 06.05.2025
- Scopul evaluarii: vanzare;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata.

### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

| Elemente descriptive                      |  | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|-------------------------------------------|--|---------|---------------|---------------|---------------|
| Valoare oferta- Euro (rotunjit)           |  | 54.210  | 20.000        | 35.280        | 40.000        |
| Suprafata - mp                            |  | 824,00  | 200,00        | 441,00        | 500,00        |
| Deschidere                                |  | 100,00  | 15,00         | 20,00         | 15,00         |
| Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)        |  | 65      | 100,00        | 80,00         | 80,00         |
| Discount negociere                        |  |         | -0,10         | -0,10         | -0,10         |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata |  |         | 90            | 72            | 72            |

| Element de comparatie |  | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|-----------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Drept de proprietate  |  | integral      | integral      | integral      |
| Corectie (%)          |  | 0             | 0             | 0             |
| Corectie              |  | 90            | 72            | 72            |
| Pret corectat         |  |               |               |               |

| Conditii de finantare |  | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
|-----------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| Drept de proprietate  |  | cash          | cash          | cash          |
| Corectie (%)          |  | 0             | 0             | 0             |
| Corectie              |  | 90            | 72            | 72            |
| Pret corectat         |  |               |               |               |

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Conditii de vanzare | normal |
| Corectie (%)        |        |
| Corectie            |        |
| Pret corectat       |        |

|        |
|--------|
| normal |
|        |
| 0      |
| 90     |

|        |
|--------|
| normal |
|        |
| 0      |
| 72     |

|        |
|--------|
| normal |
|        |
| 0      |
| 72     |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Conditii de piata | current |
| Corectie (%)      |         |
| Corectie          |         |
| Pret corectat     |         |

|         |
|---------|
| current |
|         |
| 0       |
| 90      |

|         |
|---------|
| current |
|         |
| 0       |
| 72      |

|         |
|---------|
| current |
|         |
| 0       |
| 72      |

|               |            |
|---------------|------------|
| Localizare    | Bld Unirii |
| Corectie (%)  |            |
| Corectie      |            |
| Pret corectat |            |

|             |
|-------------|
| langa piata |
|             |
| 0           |
| 90          |

|         |
|---------|
| central |
|         |
| 0       |
| 72      |

|         |
|---------|
| central |
|         |
| 0       |
| 72      |

|               |          |
|---------------|----------|
| Acces         | asfaltat |
| Corectie (%)  |          |
| Corectie      |          |
| Pret corectat |          |

|          |
|----------|
| asfaltat |
|          |
| 0        |
| 90       |

|          |
|----------|
| asfaltat |
|          |
| 0        |
| 72       |

|          |
|----------|
| asfaltat |
|          |
| 0        |
| 72       |

|               |     |
|---------------|-----|
| Suprafata     | 824 |
| Corectie (%)  |     |
| Corectie      |     |
| Pret corectat |     |

|      |
|------|
| 200  |
| -20% |
| -18  |
| 72   |

|      |
|------|
| 441  |
| -10% |
| -7   |
| 65   |

|      |
|------|
| 500  |
| -10% |
| -7   |
| 65   |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Deschidere/ adancime | 100   |
| Deschidere/ adancime | 12,14 |
| Corectie (%)         |       |
| Corectie             |       |
| Pret corectat        |       |

|      |
|------|
| 13   |
| 1,13 |
| 0    |
| 72   |

|      |
|------|
| 20   |
| 0,91 |
| 0    |
| 65   |

|      |
|------|
| 15   |
| 0,45 |
| 0    |
| 65   |

|               |              |
|---------------|--------------|
| Utilitati     | in apropiere |
| Corectie (%)  |              |
| Corectie      |              |
| Pret corectat |              |

|    |
|----|
| da |
|    |
| 0  |
| 72 |

|    |
|----|
| da |
|    |
| 0  |
| 65 |

|    |
|----|
| da |
|    |
| 0  |
| 65 |

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Cea mai buna utilizare | industrial |
| Corectie (%)           |            |
| Corectie               |            |
| Pret corectat          |            |

|            |
|------------|
| industrial |
|            |
| 0          |
| 72         |

|            |
|------------|
| industrial |
|            |
| 0          |
| 65         |

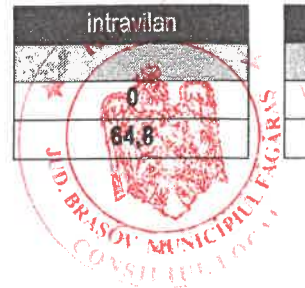
|            |
|------------|
| industrial |
|            |
| 0          |
| 65         |

|               |            |
|---------------|------------|
| Status urban  | intravilan |
| Corectie (%)  |            |
| Corectie      |            |
| Pret corectat |            |

|            |
|------------|
| intravilan |
|            |
| 0          |
| 72,0       |

|            |
|------------|
| intravilan |
|            |
| 0          |
| 64,8       |

|            |
|------------|
| intravilan |
|            |
| 0          |
| 64,8       |



|                           |      |      |      |
|---------------------------|------|------|------|
| Alte ajustari             |      |      |      |
| Corectie (%)              |      |      |      |
| Corectie                  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
| Pret corectat             | 72   | 65   | 65   |
| Corectie totala neta      | -18  | -7   | -7   |
| Corectie totala neta (%)  | -20% | -10% | -10% |
| Corectie totala bruta     | 18   | 7    | 7    |
| Corectie totala bruta (%) | 20%  | 10%  | 10%  |
| Numar corectii negative   | 1    | 1    | 1    |
| Numar corectii pozitive   | 0    | 0    | 0    |
| Numar elemente similare   | 11   | 11   | 11   |

|                                                  |         |
|--------------------------------------------------|---------|
| Valoare de piata unitara estimata a proprietatii | 65 Euro |
|--------------------------------------------------|---------|

|                                          |             |
|------------------------------------------|-------------|
| Valoare de piata estimata a proprietatii | 54.210 Euro |
|------------------------------------------|-------------|

|                                                    |            |             |
|----------------------------------------------------|------------|-------------|
| Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita | 1 decimals | 54.210 Euro |
|----------------------------------------------------|------------|-------------|

Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 5-10 %. 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 :** Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele sunt amplasate central.

**Acces:** nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele au acces asfaltat.

**Suprafata :** toate comparabilele au fost ajustate in functie de suprafata acestora in comparative cu proprietatea evaluate. Explicatie - cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Deschidere:** nu au fost necesare ajustari

**Cea mai buna utilizare :** nu au fost necesare ajustari

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



In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 60-72 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 2/3 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **65 E/mp.**

**VALOARE UNITARA TEREN = 65 Euro/mp ( 327.74 LEI/MP)**

**Valoare teren 834 mp = 834 x 65 =**

**= 54.210 Euro echivalent 273.338 Lei (rotunjit)**

**Cur euro la data evaluarii: 1 Euro = 5,0422**



#### 4.4. 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:

| Denumire                           | Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit) | Valoarea TOTALA exprimata in Lei |
|------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Teren intravilan<br/>834 mp</b> | <b>327,74 lei/mp</b>                         | <b>273.338</b>                   |

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0422 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**



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1707

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS  
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS,

Destinatar:  
Data evaluarii: 06.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,042 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

| 1.    | 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.   | 4. | 5. | 6. | 7.  | 8.      | 9.      | 10. | 11. | 12. | 13.     | 14.     | 15.    | 16. | 17. | 18. | 19. | 20. |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----|----|----|-----|---------|---------|-----|-----|-----|---------|---------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1.    | 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3.   | 4. | 5. | 6. | 7.  | 8.      | 9.      | 10. | 11. | 12. | 13.     | 14.     | 15.    | 16. | 17. | 18. | 19. | 20. |
| 1.    | CASA                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1970 | B  | 55 | 55 | 150 | 940.731 | 186.572 | 25  | 0   | 0   | 705.548 | 139.929 | 100,00 | 0   |     |     |     |     |
|       | TOTAL CONSTRUCTII                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |    |    |    | 150 | 940.731 | 186.572 |     |     |     | 705.548 | 139.929 |        | 0   |     |     |     |     |
| Note: | - Valoarea 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 deprecierile. |      |    |    |    |     |         |         |     |     |     |         |         |        |     |     |     |     |     |



# FISA NR. 1. - CASA

| Nr. crt. | Simbol       | Descrierea element constructiv                                                                                                                                                                                                    | Comentariu | UM                  | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1            | 2                                                                                                                                                                                                                                 | 2A         | 3                   | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | INVTIG       | Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul igneaburilor si burlanelor din tabla zincata                                                                                                 |            | mp acoperis         | B            | 180       | 562,71                                                    | 101.287,80                             | 100,00             | 101.288                                      | 0                                              | 1          | 35   |
| 2        | 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), faienta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop) |            | mpAd                | B            | 150       | 2.075,50                                                  | 311.325,00                             | 100,00             | 311.325                                      | 0                                              | 1          | 35   |
| 3        | ELINGR       | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi                                                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 150       | 260,50                                                    | 39.075,00                              | 100,00             | 39.075                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 4        | INCELF5      | Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 150       | 295,43                                                    | 44.314,50                              | 100,00             | 44.315                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 5        | DUSLAWC      | Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)                                                                                                                                                                                       |            | ansamblu            | B            | 2         | 5.954,89                                                  | 11.909,78                              | 100,00             | 11.910                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 6        | GRFUNV2      | Grinda continua 1,00 x 1,20 m                                                                                                                                                                                                     |            | Ac zona fara subzol | B            | 150       | 1.030,29                                                  | 154.543,50                             | 100,00             | 154.544                                      | 0                                              | 1          | 11   |
| 7        | 7ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - Include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.                                                                 |            | mpAd parter         | B            | 150       | 1.552,96                                                  | 232.942,50                             | 100,00             | 232.943                                      | 0                                              | 1          | 16   |
| 8        | FVINAR       | Finisaj cu tencuiala trisquita si vinarom                                                                                                                                                                                         |            | mp fatada           | B            | 150       | 302,22                                                    | 45.333,00                              | 100,00             | 45.333                                       | 0                                              | 1          | 36   |
|          |              | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                                                 |            |                     |              |           |                                                           | <b>940.731</b>                         |                    | <b>940.731</b>                               | <b>0</b>                                       | <b>0</b>   |      |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) 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 indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, 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 2024-2025) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



RAPORT DE EVALUARE nr. 1707

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS      Destinatar:  
Proprietate Evaluata:  
BRASOV, FAGARAS,

Data evaluarii: 06.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,042 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

| Flaşa nr. | Poz. pe plan de sit | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Anul P.F. | Starea Fizică | Varsta Cronologică (ani) | Varsta Cronologică ponderată (ani) | Suprafaţa construită defaşa (mp) | Cost de nou construcţie (lei) | Cost de nou construcţie (EUR) | Depr. (uzura fizică) (%) | Depreciere funcţională (lei) | Depr. Externă (%) | Cost net construcţie (lei) | Cost net construcţie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrări rămase de executat (lei) |
|-----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.        |                     | CASA                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1970      | B             | 55                       | 55                                 | 121                              | 791.444                       | 156.964                       | 40                       | 0                            | 0                 | 474.867                    | 94.178                     | 100,00                | 0                                     |
| 2.        |                     | casa lemn tip A                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2020      | B             | 5                        | 5                                  | 50                               | 132.090                       | 26.197                        | 40                       | 0                            | 0                 | 79.254                     | 15.718                     | 100,00                | 0                                     |
|           |                     | TOTAL CONSTRUCTIILOR                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |               |                          |                                    | 171                              | 923.534                       | 183.161                       |                          |                              |                   | 554.120                    | 109.896                    |                       | 0                                     |
| Note:     |                     | - 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

| Nr. crt. | Simbol       | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                                     | Comentariu | UM                  | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa Int. | Pag. |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1            | 2                                                                                                                                                                                                                                 | 2A         | 3                   | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | INTIG        | Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata                                                                                                |            | mp acoperis         | B            | 150       | 562,71                                                    | 84.406,50                              | 100,00             | 84.407                                       | 0                                              | 1          | 35   |
| 4        | 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), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop) |            | mpAd                | B            | 126       | 2.075,50                                                  | 261.513,00                             | 100,00             | 261.513                                      | 0                                              | 1          | 35   |
| 5        | ELINGR       | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi                                                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 126       | 260,50                                                    | 32.823,00                              | 100,00             | 32.823                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 6        | INCELS       | Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 126       | 295,43                                                    | 37.224,18                              | 100,00             | 37.224                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 7        | DUSLAWC      | Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)                                                                                                                                                                                       |            | ansamblu            | B            | 2         | 5.954,89                                                  | 11.909,78                              | 100,00             | 11.910                                       | 0                                              | 1          | 37   |
| 10       | GRFUNV2      | Grinda continua 1,00 x 1,20 m                                                                                                                                                                                                     |            | Ac zona fara subzol | B            | 126       | 1.030,29                                                  | 129.816,54                             | 100,00             | 129.817                                      | 0                                              | 1          | 11   |
| 11       | 7ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei                                                                  |            | mpAd parter         | B            | 126       | 1.552,95                                                  | 195.671,70                             | 100,00             | 195.672                                      | 0                                              | 1          | 16   |
| 13       | FVINAR       | Finisaj cu tencuiala driscuita si vinaron                                                                                                                                                                                         |            | mp fatada           | B            | 126       | 302,22                                                    | 38.079,72                              | 100,00             | 38.080                                       | 0                                              | 1          | 36   |
|          |              | TOTAL FISA                                                                                                                                                                                                                        |            |                     |              |           |                                                           | 791.444                                |                    | 791.444                                      | 0                                              |            |      |

# FISA NR. 2. - casa lemn tip A



| Nr. crt. | Simbol     | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                                                                                                   | Comentariu | UIM            | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa Inf. | Pag. |
|----------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1          | 2                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2A         | 3              | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 2        | INV LINDAB | Învelitoare din tabla tip Lindab, cu igheaburi si burlane de tip Lindab                                                                                                                                                                                                         |            | mp Ad mansarda | B            | 50        | 299,45                                                    | 14.972,50                              | 100,00             | 14.973                                       | 0                                              | 3          | 110  |
| 3        | FOBFSCL3   | Finisaj obisnuit la casa lemn                                                                                                                                                                                                                                                   |            | mp Ad          | B            | 50        | 1.271,50                                                  | 63.575,00                              | 100,00             | 63.575                                       | 0                                              | 3          | 110  |
| 8        | LAVWCSUCL  | Lavuar + WC (calitate superioara) la casa din lemn                                                                                                                                                                                                                              |            | buc            | B            | 1         | 6.954,77                                                  | 6.954,77                               | 100,00             | 6.955                                        | 0                                              | 1          | 53   |
| 9        | ELINGRCL1  | Instalatii electrice la casa din lemn                                                                                                                                                                                                                                           |            | mp             | B            | 50        | 194,41                                                    | 9.720,50                               | 100,00             | 9.721                                        | 0                                              | 1          | 53   |
| 12       | STRUCALEMN | Structura lemn parter, realizata in sistem MITek (cuprinde si: placarea cu placi OSB de 18 mm la exterior si 12 mm la interior si termoizolatie de 15 cm grosime de vata minerala caserata si planseul sistem grinda cu zabrele cu conectori zincati executata in sistem MITek) |            | mp Ad parter   | B            | 50        | 737,34                                                    | 36.867,00                              | 100,00             | 36.867                                       | 0                                              | 3          | 110  |
|          |            | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                |              |           |                                                           | <b>132.090</b>                         |                    | <b>132.090</b>                               | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) 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 indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, 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 2024-2025) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



# RAPORT DE EVALUARE nr. 1707

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS,

Data evaluarii: 06.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,042 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

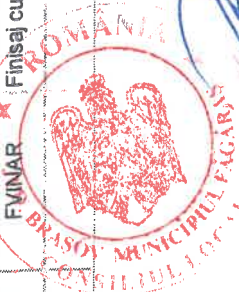
| Item nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Cronologica ponderata (ani) | Suprafata constructiei desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura fizica) (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Externa (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrar. ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       |                      | CASA                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1970     | B             | 55                       | 55                                 | 458                                     | 2.239.004                     | 444.053                       | 66                       | 0                            | 0                 | 761.261                    | 150.978                    | 100,00                | 0                                     |
| 2.       |                      | garaj                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1970     | B             | 55                       | 55                                 | 75                                      | 137.767                       | 27.323                        | 66                       | 0                            | 0                 | 46.841                     | 9.290                      | 100,00                | 0                                     |
|          |                      | TOTAL CONSTRUCTIILOR                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |               |                          |                                    | 533                                     | 2.376.772                     | 471.376                       |                          |                              |                   | 808.102                    | 160.268                    |                       | 0                                     |
| Note:    |                      | - 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

| Nr. crt. | Simbol       | Descrierea element constructiv                                                                                                                                                                                                    | Comentariu | UM                  | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou inchisat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Suma Inf. | Pag. |
|----------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------|-----------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|------|
| Index    | 1            | 2                                                                                                                                                                                                                                 | 2A         | 3                   | 4            | 5         | 6                                                          | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11        | 12   |
| 3        | INVTIG       | Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burlanelor din tabla zincata                                                                                                |            | mp acoperis         | B            | 170       | 562,71                                                     | 95.660,70                              | 100,00             | 95.661                                       | 0                                              | 1         | 35   |
| 4        | 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), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop) |            | mpAd                | B            | 458       | 2.075,50                                                   | 950.579,00                             | 100,00             | 950.579                                      | 0                                              | 1         | 35   |
| 7        | ELINGR       | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi                                                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 458       | 260,50                                                     | 119.309,00                             | 100,00             | 119.309                                      | 0                                              | 1         | 37   |
| 8        | INCELF5      | Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral                                                                                                                          |            | mpAd                | B            | 458       | 295,43                                                     | 135.306,94                             | 100,00             | 135.307                                      | 0                                              | 1         | 37   |
| 9        | DUSLAWC      | Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)                                                                                                                                                                                       |            | ansamblu            | B            | 2         | 5.954,89                                                   | 11.909,78                              | 100,00             | 11.910                                       | 0                                              | 1         | 37   |
| 10       | GRFUNV2      | Grinda continua 1,00 x 1,20 m                                                                                                                                                                                                     |            | Ac zona fara subzol | B            | 150       | 1.030,29                                                   | 154.543,50                             | 100,00             | 154.544                                      | 0                                              | 1         | 11   |
| 11       | 7ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.                                                                 |            | mpAd parter         | B            | 458       | 1.552,95                                                   | 711.251,10                             | 100,00             | 711.251                                      | 0                                              | 1         | 16   |
| 12       | FVINAR       | Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom                                                                                                                                                                                         |            | mp fatada           | B            | 200       | 302,22                                                     | 60.444,00                              | 100,00             | 60.444                                       | 0                                              | 1         | 36   |
|          |              | TOTAL FISA                                                                                                                                                                                                                        |            |                     |              |           |                                                            | 2.239.004                              |                    | 2.239.004                                    | 0                                              |           |      |

# FISA NR. 2. - garaj



| Nr. crt. | Simbol   | Descriere element constructiv                                                                                                                                                                   | Comentariu | UM    | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucruri executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| Index    | 1        | 2                                                                                                                                                                                               | 2A         | 3     | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | GARAJCR7 | Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime |            | mp Ad | B            | 75        | 1.401,40                                                  | 105.105,00                             | 100,00             | 105.105                                      | 0                                              | 3          | 55   |
| 2        | IOFTERMO | Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat                                                                                              |            | mp Ad | B            | 75        | 123,29                                                    | 9.246,75                               | 100,00             | 9.247                                        | 0                                              | 3          | 56   |
| 5        | B1S      | Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan nelencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scvissita                                                  |            | mp Ad | B            | 75        | 132,92                                                    | 9.969,00                               | 100,00             | 9.969                                        | 0                                              | 3          | 56   |
| 6        | EILFT    | Corp de iluminat incandescent                                                                                                                                                                   |            | buc   | B            | 1         | 84,65                                                     | 84,65                                  | 100,00             | 85                                           | 0                                              | 3          | 56   |
| 13       | STROP    | Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuieli cu stropi                                                                                                                                         |            | mp Ad | B            | 30        | 445,40                                                    | 13.362,00                              | 100,00             | 13.362                                       | 0                                              | 3          | 56   |
|          |          | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                                                                                               |            |       |              |           |                                                           | <b>137.767</b>                         |                    | <b>137.767</b>                               | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) 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 indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUIE, 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 2024-2025) / [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro), program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



**ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA – CASA CU TEREN**

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-fagaras-central-mobilata-4-camere-253658050>

**Simona Serban** Broker

**SWEET HOUSE GENARDIS**

**PRO**

**0727645875**

**0722421820**

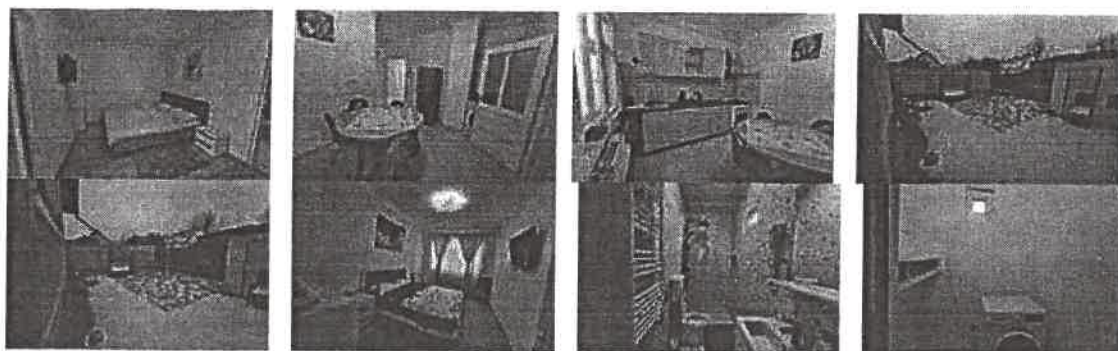
## Casa cu doua apartamente in zona centrala Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

**159.000 €**

Rate de la 3.562 RON/lună **3** simulează credit





1

**Vezi Hartă**

## Descriere

Agentia imobiliara Sweet House propune spre vanzare casa in Zona Centrala. In imediata apropiere a tuturor serviciilor propunem casa compusa din doua apartamente complet independente ; Primul apartament este compus din: Hol intrare, living / bucatarie open space , doua dormitoare si baie, Al doilea apartament este compus din: Hol intrare living/bucatarie open space , doua dormitoare , baie si pivnita . Imobilul beneficiaza de o curte de aproximativ 200 mp .

## Specificatii

ID anunț: XDM11104BA actualizat în: 17.02.2025

Tip locuință: **Individuală**

Nr. camere: **4**

Suprafață utilă: **120 mp**

Suprafață construită: **150 mp**

Suprafața desfășurată: **150 mp**

Nr. bucătării: **2**

Nr. băi: **2**

Suprafață teren: **200**

Front stradal: **10 m**

Învelitoare acoperiș: **Tigla**

An construcție: **1970 (Finalizată)**

Structura rezistență: **Beton**

Regim înălțime: **P**

## Facilități

Destinație

Pereti



**Rezidențial**

**Faianță**

Podele

Ușă intrare

Izolații termice

Utilități

Acces internet

Bucătărie

Mobilat

Electrocasnice

Amenajare strazi

Comision

\*

ParchetGresie

Metal

Exterior

CurentApăCanalizareGazeCATV

Wireless

MobilataUtilata

Complet

AragazFrigiderHotaMasina de spalat rufe

Asfaltate

2%%

## COMPARABILA NR. 2

[https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-5-camere-renovata-casa-tip-a-noua-zona-centrala-IDDWxt?\\_gl=1\\*7xhlu1\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLjE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNBQWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUhDMIV4NTJCNVZPeEVMWERRQXFNNDk0VWFBcJj6RUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTU0MjQ4MjMwOS4xNzQ5NzEwMDc5\\*\\_ga\\*MTk5NjI4OTEzNC4xNzQ5NzEwMDgw\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*czE3NDk3NjE3MTEkbzMkZzEkdDE3NDk3NjE3NTgkaJezJGwwJGgw](https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-5-camere-renovata-casa-tip-a-noua-zona-centrala-IDDWxt?_gl=1*7xhlu1*_gcl_au*R0NMLjE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNBQWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUhDMIV4NTJCNVZPeEVMWERRQXFNNDk0VWFBcJj6RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTU0MjQ4MjMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_ga*MTk5NjI4OTEzNC4xNzQ5NzEwMDgw*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk3NjE3MTEkbzMkZzEkdDE3NDk3NjE3NTgkaJezJGwwJGgw)

## TABOO Imobiliare

TABOO.ro

0369 822 821

TABOO.ro

Înapoi  
Distribuie  
Salvează





Casa 5 camere renovata + Casa tip A noua zona Centrala

**153 000 €**

1 515 €/m<sup>2</sup>

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov

**Case de vânzare**

Suprafață utilă:

101 m<sup>2</sup>

Numărul de camere:

4

Tip clădire:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

fără informații

Informații suplimentare:

fără informații

**Detaliile clădirii**



## Parcelă și împrejurimi

### Descriere

Doresti sa te muti intr-o zona mai linistita si retrasa? TABOO Imobiliare iti propune aceasta casa de vanzare cu 5 camere in zona Centru, Fagaras.

Casa de vanzare din Fagaras este o casa de tip individuala, cu un regim de inaltime Subsol - Parter - Pod.

Casa este compartimentata astfel:

- 3 dormitoare dintre care un dormitor are acces in baia sa separat de celelalte dormitoare;
- hol;
- living;
- baie;
- bucatarie;
- beci;
- terasa;
- pod depozitare.

Casa a fost construita in anul 1976, ea fiind renovata in 2017, cu o structura din caramida si sistem de incalzire cu centrala proprie, calorifere si soba teracota.

Suprafata construita a casei este de 121 mp, suprafata utila 101 mp, iar terenul are o suprafata totala de 441 mp.

Casa este mobilata complet si utilata: plita, cuptor, hota, aragaz, masina de spalat rufe, frigider cu congelator, cuptor cu microunde, espresso de cafea, etc.

Casa are o curte libera 288 mp cu locuri de parcare si suficient loc pentru zona de joaca a copiilor, 1 terasa de relaxare si spatiu de depozitare in subsolul bucatariei cu acces din bucatarie in suprafata de 16 mp.

Indicator performanta energetica: Clasa B.

Finisajele interioare sunt moderne:

- ~ Usa intrare: metal;
- ~ Usi interioare: lemn;
- ~ Tamplarie ferestre: pvc;
- ~ Podele: parchet lemn masiv, gresie;
- ~ Izolatii: exterior;
- ~ Instalatie electrica, sanitara si instalatie de canalizare noua;
- ~ Instalatie fotovoltaica de 800W.

Pret: 153.000€

**Cod ofertă / ID: P22889**

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 9515975

Ra



## Parcelă și împrejurimi

### Descriere

Dorești să te muți într-o zonă mai liniștită și retrasă? TABOO Imobiliare îți propune această casă de vânzare cu 5 camere în zona Centru, Făgăraș.

Casa de vânzare din Făgăraș este o casă de tip individuală, cu un regim de înălțime Subsol - Parter - Pod.

Casa este compartimentată astfel:

- 3 dormitoare dintre care un dormitor are acces în baie separat de celelalte dormitoare;
- hol;
- living;
- baie;
- bucatărie;
- beci;
- terasă;
- pod depozitare.

Casa a fost construită în anul 1976, ea fiind renovată în 2017, cu o structură din cărămidă și sistem de încălzire cu centrală proprie, calorifere și sobă teracotă.

Suprafața construită a casei este de 121 mp, suprafața utilă 101 mp, iar terenul are o suprafață totală de 441 mp.

Casa este mobilată complet și utilată: plită, cuptor, hotă, aragaz, mașină de spălat rufe, frigider cu congelator, cuptor cu microunde, espresso de cafea, etc.

Casa are o curte liberă 288 mp cu locuri de parcare și suficient loc pentru zona de joacă a copiilor, 1 terasă de relaxare și spațiu de depozitare în subsolul bucătăriei cu acces din bucatărie în suprafața de 16 mp.

Indicator performanță energetică: Clasa B.

Finisajele interioare sunt moderne:

- ~ Usa intrare: metal;
- ~ Usi interioare: lemn;
- ~ Tamplarie ferestre: pvc;
- ~ Podele: parchet lemn masiv, gresie;
- ~ Izolatii: exterior;
- ~ Instalatie electrica, sanitara si instalatia de canalizare noua;
- ~ Instalatie fotovoltaica de 800W.

Pret: 153.000€

**Cod ofertă / ID: P22889**

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Făgăraș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 9515975

Ra



COMARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-5-camere-374-mp-utili-anexa-75-mp-in-punctul-0-al-fagarasului->

IDDHdD? gl=1\*nbbd4v\* gcl aw\*R0NMLiE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNB  
QWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUpDMlV4NTJCvZPeEVMWERRQXFNNdk0  
VWFBcjU6RUFMd193Y0I.\* gcl au\*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5\* ga\*MTk5NjI4OTEzNC4  
xNzQ5NzEwMDgw\* ga 1XTP46N9VR\*cZ3NDk3NjE3MTEkbzMKZzEkdDE3NDk3NjI3MTQkajYwJGwwJ  
Ggw

**TABOO Imobiliare**

TABOO.ro

0369 822 821

Înapoi  
Distribuie  
Salvează



Casa 5 camere 374 mp utili + Anexa 75 mp in punctul 0 al Fagarasului

**220 000 €**

588 €/m<sup>2</sup>

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov



## Case de vânzare

Suprafață utilă:

374 m<sup>2</sup>

Numărul de camere:

4

Tip clădire:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

fără informații

Informații suplimentare:

fără informații

### Detaliile clădirii

### Parcelă și împrejurimi

## Descriere

Dorești să achiziționezi o locuință? Vrei o casă cu 5 camere în Făgăraș? Această casă de vânzare cu 5 camere în zona 0 a orașului Făgăraș este alegerea potrivită pentru tine și familia ta.

Casa de vânzare cu 5 camere + garaj în suprafața de 75 mp din zona Centrală, Făgăraș are suprafața construită de 458 mp și suprafața utilă a casei de 347 mp, demisol - parter - etaj 1 - pod.

Structura clădirii este din cărămidă, are sistem de încălzire cu centrală proprie, calorifere. Casa are un stil clasic și este de vânzare complet mobilată și utilată.

Imobilul are o curte liberă de 350 mp cu locuri de parcare, spațiu pentru zona de joacă a copiilor.

Imobilul este situat în apropiere de stații transport în comun.





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

**CARTE FUNCİARĂ NR. 104115**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 104115 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 6842  
Nr. topografic: 1471

**TEREN Intravilan**

Adresa: Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Bdul UNIRII, Bl. 06

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 104115                          | 834             |                        |

**Construcții**

| Crt  | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Adresa                                                      | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 104115-C1                       | Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Bdul UNIRII, Bl. 06 | Nr. niveluri: 6; S. construită la sol: 783 mp; Bloc nr. 6 cu regimul de înălțime S+P+4E, construită în anul 1997, compusă din: Sediul Filiala C.E.C. Făgăraș și spații de locuit (locuințe de serviciu la etajele III-IV) |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 | Referințe |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| <b>1099 / 26/02/1993</b><br>Adresa nr. 1078, din 25/02/1993 emis de Primăria mun. Făgăraș (act administrativ Dispoziție nr. 32/25.02.1993 emis de Primăria mun. Făgăraș)                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 35, al. 1, din L. 18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ</b> , C.I.F. 4384419<br>OBSERVAȚII: (proveniență din conversia CF 6842); Cerere nr. 14223/2025 c.f. | A1 / B.14       |           |
| <b>2365 / 18/07/1997</b><br>Adresa nr. 3586, din 09/07/1997 emis de CEC Sucursala Județeană Brașov (acte administrativ - certificat de urbanism nr. 10/21.01.1995, Certificat nr. 211/20.12.1995, autorizație de construire nr. 70/30.08.1993 și nr. 8/21.02.1996 emise de Primăria Făgăraș, proces verbal de recepție la termen a lucrărilor nr. 483/25.02.1997);                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>CEC BANK S.A.</b> , C.I.F. 361897<br>OBSERVAȚII: C3;                                                                                                    | A1.1 / B.6, B.7 |           |
| <b>14667 / 25/08/2016</b><br>Act Administrativ nr. 20110, din 15/12/2015 emis de BCPI Făgăraș (documentație cadastrală);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | se introduce imobilul cu nr. top. 1471 în sistemul integrat de cadastru și carte funciară prin adăugarea geometriei acestuia conform planului de amplasament și delimitare, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 104115                                 | A1, A1.1        |           |
| Act Administrativ nr. - Hotărârea nr. 84, din 09/05/2016 emis de Consiliul Local Făgăraș (act notarial nr. 3325/22-08-2016 emis de NP Batranu Elena; documentație cadastrală);                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Se modifică suprafața terenului cu nr. cad. 104115 de la 800 m.p. la 834 m.p.                                                                                                                                                                                    | A1, A1.1        |           |
| <b>24403 / 16/09/2021</b><br>Act Administrativ nr. 48347, din 18/08/2021 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |
| B5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Se notează schimbarea adreselor/denumire strădă pentru imobilul de la A.1, A1.1 din aceea de "Bloc nr. 6, Cărtal Centru Civic" în aceea de "Bloc nr. 6B, B-dul Unirii"                                                                                           | A1, A1.1        |           |
| Hotărâre Judecătorească nr. INCH NR 35366, din 05/05/2008 emis de TRIBUNALUL BUCUREȘTI; Act Administrativ nr. 1345528, Seria B - Certificat de înregistrare, din 07/05/2008 emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul București; Înscris Sub Semnatura Privată nr. proces verbal al adunării generale, din 16/04/2008 emis de AGEA CEC S.A.; Act Administrativ nr. 196904 - Certificat de înregistrare mențiuni, din 23/04/2008 emis de O.R.C. de pe lângă Tribunalul București; |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |           |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Referințe       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| B6                                                                                                                                                                                                                                             | Se notează schimbarea denumirii societății de sub B.6.1, din C.E.C. - SUCURSALA JUDETEANA BRASOV în CEC BANK S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                          | A1.1            |
| <b>3849 / 16/02/2022</b>                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Act Notarial nr. 539, din 16/02/2022 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1.1 / B.13     |
| B7                                                                                                                                                                                                                                             | Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1<br>1) <b>A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL</b> , CIF:30971099<br>OBSERVAȚII: C.11-                                                                                                                                                                                                   |                 |
| Act Notarial nr. 540, din 16/02/2022 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1, A1.1 / B.11 |
| B8                                                                                                                                                                                                                                             | se notează interdicțiile de înstrăinare, grevare, dezmembrare, allpne, închiriere, construire, demolare, restructurare<br>1) <b>PATRIA BANK SA</b> , CIF:11447021                                                                                                                                                                                                                          | A1, A1.1        |
| B9                                                                                                                                                                                                                                             | se respinge cererea în ce privește notarea interdicțiilor de posesiune, arendare și concesiune, ipotecarea chiriilor/areziilor prezente și viitoare sau indemnizațiile plătite în temeiul unor contracte de asigurare având ca obiect imobilul sau parte din acesta, precum și constituirea de alte drepturi reale (în special dreptul de suprafață), pentru motivele arătate în încheiere | A1, A1.1        |
| B10                                                                                                                                                                                                                                            | se notează interdicția legală de înstrăinare până la rambursarea integrală a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare conform art. 5, alin. 1 și 3 din L.nr. 190/1999                                                                                                                                                                                                              |                 |
| <b>38699 / 03/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Act Notarial nr. 2228, din 02/12/2024 emis de Dobre Iuliana-Felicia; Act Notarial nr. 38, din 04/12/2024 emis de Dobre Iuliana-Felicia;                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1, A1.1        |
| B11                                                                                                                                                                                                                                            | se radiază înscrisura de sub B8, ca urmare a declarației dată în acest sens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |
| <b>39766 / 10/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Act Notarial nr. Declarație 2228, din 02/12/2024 emis de NP Iuliana Felicia Dobre; Act Administrativ nr. 104115, din 10/12/2024 emis de Popa Maria Cristina; Act Notarial nr. Rectificare 38, din 04/12/2024 emis de NP Iuliana Felicia Dobre; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1.1            |
| B12                                                                                                                                                                                                                                            | Se îndreaptă eroarea materială săvârșită cu ocazia radierea interdicțiilor de sub B.8 conform cererii nr.38699 din 03/12/2024, în sensul că din eroare s-a omis a se radia de sub B.10 interdicția legală de înstrăinare până la rambursarea integrală a creditului ipotecar pentru investiții imobiliare conform art. 5, alin. 1 și 3 din L.nr. 190/1999.                                 |                 |
| <b>40150 / 12/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Act Notarial nr. 3130, din 02/12/2024 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1.1            |
| B13                                                                                                                                                                                                                                            | Se notează interdicțiile de dezmembrare, allpne, demolare, restructurare, amenajare, grevare, închiriere, înstrăinare și construire<br>1) <b>UNICREDIT BANK S.A.</b> , CIF:361536                                                                                                                                                                                                          |                 |
| <b>14223 / 09/04/2025</b>                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |
| Act Administrativ nr. 80 - Notărare, din 31/03/2025 emis de Consiliul local al Municipiului Făgăraș;                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1              |
| B14                                                                                                                                                                                                                                            | Se notează schimbarea denumirii proprietarului de c.f. de sub B.1.1, din "Consiliul local Făgăraș" în "Municipiul Făgăraș"                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>588 / 10/01/2014</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| Act Administrativ nr. COPIE6842FAGARAS, din 10/01/2014 emis de BCPI FAGARAS;                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1         |
| C1                                                                                                                                                              | Asupra imobilului de la A.1, se notează îndreptarea erorii materiale săvârșită cu ocazia conversiei c.f. hârtie 6842 Făgăraș, în sensul că la foaia de sarcini s-a omis a se trece dreptul de concesiune asupra terenului în favoarea Sucursala C.E.C. Brașov - Filiala Făgăraș. |            |
| Act Administrativ nr. 2567, din 12/05/1993 emis de Consiliul local Făgăraș;                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1 / C.4   |
| C2                                                                                                                                                              | Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 99 ani în favoarea:<br>1) <b>SUCURSALA CEC-BRAȘOV FILIALA FĂGĂRAȘ</b><br>2) <b>C.E.C. SUCURSALA JUDETEANĂ BRAȘOV</b>                                                                                                            |            |
| <b>2627 / 03/02/2014</b>                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. 49, din 18/10/2010 emis de CEC BANK S.A. (Act Aditonal nr. 1, emis de CEC BANK S.A., înregistrat sub nr. 245 din 12.04.2012); |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1.1 / C.5 |
| C3                                                                                                                                                              | Se notează contract de închiriere pe o perioadă de 5 ani, asupra                                                                                                                                                                                                                 |            |

| Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Referințe             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | suprafețe utile de 127,00 m.p., din imobilul de la A1.1., proprietatea lui B2, contract încheiat între CEC BANK S.A. în calitate de locator și S.C. CATENA ASTERFARM S.R.L., în calitate de locatar;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A1.1 / C.5            |
| <b>1387 / 20/01/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Administrativ nr. 2564 - contract de concesiune, din 12/09/1993 emis de Consiliul Local Făgăraș;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1                    |
| C4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Se îndreaptă eroarea materială strecurată cu prilejul înscrierii efectuate în baza cererii nr.2426/19.05.1993, în sensul că denumirea titularului dreptului de concesiune de sub se va trece ca fiind "C.E.C. Sucursala Județeană Brașov" în loc de "Sucursala C.E.C. BRASOV Filiala Făgăraș", cum greșit a fost înscris                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| <b>3849 / 16/02/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Notarial nr. 539, din 16/02/2022 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1, A1.1              |
| C5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | se radiază înscrierea de sub C.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | A1, A1.1              |
| C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | se notează conform art. 41 din L.50/1991, transmiterea dreptului de concesiune de sub C.2., cumpărătorului A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A1                    |
| C7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 99 ani, începând cu data actului administrativ nr. 2567/12.05.1993<br>1) A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL, CIF:30971099                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | A1, A1.1 / C.10       |
| C8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoare:3395127.12 Lei reprezentând diferența de preț<br>1) CEC BANK S.A., CIF:361897                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |
| Act Notarial nr. 540, din 16/02/2022 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1, A1.1 / C.12, C.14 |
| C9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 7031.231 EUR și celelalte obligații de plată aferente creditului<br>1) PATRIA BANK SA, CIF:11447013<br>OBSERVAȚII: cerere nr. 28506/16.03.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |
| <b>4297 / 21/02/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Notarial nr. 1160, din 18/02/2022 emis de Patrănu Elena;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1, A1.1              |
| C10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Se radiază dreptul de ipotecă legală pentru diferența de preț neachitată, înscris sub C.8.1, conform declarației date în acest sens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |
| <b>19697 / 12/08/2022</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Administrativ nr. 550, din 16/02/2022 emis de A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1.1                  |
| C11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Se notează contract de închiriere intervenit între A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL cu sediul în sat Hurez nr.22 com.Beclean Jud.Brasov, în calitate de locator și SC CATENA ASTERFARM SRL cu sediul în Pitești str.Banat nr.2 bl.C1-Corp D parter, Biroul nr.51 Jud. Argeș, în calitate de locatar, pe o perioadă de 5(cinci) ani, cu începere de la data de 16.02.2022 până la data de 15.02.2027(Inclusiv), a unei suprafețe utile de 148,25 m.p. situată la parterul imobilului înscris sub A.1.1, conform schiței anexate la prezentul contract de închiriere. |                       |
| <b>28506 / 16/03/2023</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Notarial nr. 670, din 16/03/2023 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1, A1.1              |
| C12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Se notează modificarea sumei și a monedei aferente creditului, prin care s-a garantat dreptul de ipotecă de sub C.9.1., de la suma de 3.132.231,35 Lei la suma de 640.211,31 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |
| <b>29783 / 01/10/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Inscris Sub Semnatura Privata nr. 548 - Contract de închiriere, din 16/02/2022 emis de /încheiat între A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL și CEC BANK SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1 - act adițional la contractul de închiriere nr.548/16.02.2022, din 10/02/2023 emis de /încheiat între A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL și CEC BANK SA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1036025, din 16/10/2024 emis de Patria Bank SA; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1.1                  |
| C13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Se notează INCHIRIEREA intervenită între A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL în calitate de locator și CEC BANK S.A. în calitate de locatar, pe o perioadă de 1 (un) an, începând cu data de 16.02.2022 și prelungită până la data de 15.02.2028 (Inclusiv), având ca obiect spațiul în suprafață utilă de 748,10 mp, compus din parter și etajul 1, din imobilul cu nr. cad.104115-C1 de la A1.1                                                                                                                                                                      |                       |
| <b>38699 / 03/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Notarial nr. 2228, din 02/12/2024 emis de Dobre Iuliana-Felicia; Act Notarial nr. 38, din 04/12/2024 emis de Dobre Iuliana-Felicia;                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A1, A1.1              |
| C14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | se radiază sarcina de sub C9, ca urmare a declarației dată în acest sens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |
| <b>40150 / 12/12/2024</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Act Notarial nr. 3130, din 12/12/2024 emis de Popa Maria Cristina;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                                                                               | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| C15                                                                                                | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1100000 EUR și celelalte obligații de plată aferentă creditului, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1<br>1) UNICREDIT BANK S.A, CIF:361536      | A1.1      |
| C16                                                                                                | Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2000000 LEI și celelalte obligații de plată aferentă creditului, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1<br>1) UNICREDIT BANK S.A, CIF:361536      | A1.1      |
| C17                                                                                                | Se notează ipoteca mobilă, asupra chirilor și arenzilor prezente sau viitoare, în vederea garantării sumei de 1.100.000 euro, în limitele art. 157 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al ANCF | A1.1      |
| C18                                                                                                | Se notează ipoteca mobilă, asupra chirilor și arenzilor prezente sau viitoare, în vederea garantării sumei de 2.000.000 lei, în limitele art. 157 din Regulamentul aprobat prin Ordinul nr. 600/2023 al ANCF  | A1.1      |

Neutilizabil în Circulații  
Civil

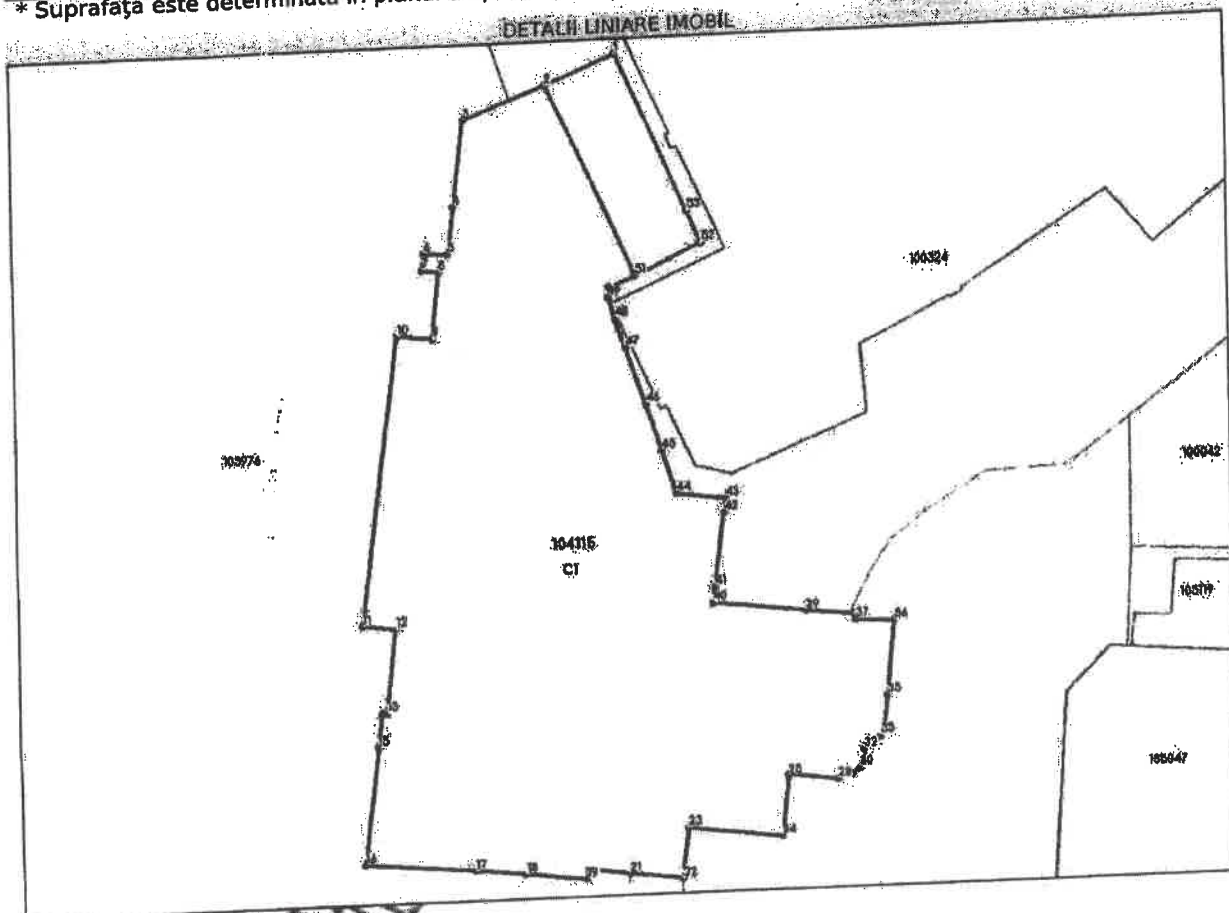


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 104115       | 834             |                        |

\* 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          | 834            | -     | -       | 1471     |                        |

Date referitoare la construcții

| Crt  | Nr        | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                                                                                                                                                                                               |
|------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1.1 | 104115-C1 | construcții de locuințe | 783          | Cu acte           | Nr. niveluri:6; S. construita la sol:783 mp; Bloc nr.6 cu regimul de înălțime S+P+4E, construita în anul 1997,compusa din:Sedlul Filiala C.E.C. Făgăraș și spații de locuit(locuințe de serviciu la etajele III- IV. |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment | Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1             | 2             | 4.319           | 2             | 3             | 5.072           | 3             | 4             | 5.066           |
| 4             | 5             | 2.765           | 5             | 6             | 1.404           | 6             | 7             | 0.944           |
| 7             | 8             | 0.971           | 8             | 9             | 3.886           | 9             | 10            | 2.024           |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment | Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime<br>segment |
|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 10               | 11               | 16.975             | 11               | 12               | 1.874              | 12               | 13               | 4.873              |
| 13               | 14               | 0.26               | 14               | 15               | 1.992              | 15               | 16               | 6.952              |
| 16               | 17               | 6.3                | 17               | 18               | 2.95               | 18               | 19               | 3.454              |
| 19               | 20               | 0.556              | 20               | 21               | 2.432              | 21               | 22               | 3.056              |
| 22               | 23               | 2.983              | 23               | 24               | 5.393              | 24               | 25               | 3.564              |
| 25               | 26               | 0.095              | 26               | 27               | 0.09               | 27               | 28               | 2.78               |
| 28               | 29               | 0.86               | 29               | 30               | 0.598              | 30               | 31               | 0.711              |
| 31               | 32               | 0.41               | 32               | 33               | 1.198              | 33               | 34               | 0.614              |
| 34               | 35               | 1.738              | 35               | 36               | 4.328              | 36               | 37               | 2.176              |
| 37               | 38               | 0.334              | 38               | 39               | 2.789              | 39               | 40               | 5.346              |
| 40               | 41               | 0.948              | 41               | 42               | 3.15               | 42               | 43               | 0.826              |
| 43               | 44               | 2.79               | 44               | 45               | 2.856              | 45               | 46               | 2.915              |
| 46               | 47               | 3.56               | 47               | 48               | 1.75               | 48               | 49               | 1.329              |
| 49               | 50               | 0.574              | 50               | 51               | 1.6                | 51               | 52               | 4.154              |
| 52               | 53               | 2.066              | 53               | 1                | 10.077             |                  |                  |                    |

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

Neutilizabil în  
Civil





