



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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 37831/15.04.2024 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37831/15.04.2024 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Ținând seama de cererea nr. 27.006/ 19.01.2024

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1415/2024, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.196, alin.1, lit.a, art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1415/2024 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 76.316 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Art. 4. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea imobilului descris la art 1, anexa 2 parte integrantă din prezenta

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciu patrimoniu.

Inițiator
Primar
GHEORGHE SUCACIU

Avizat
Secretar General
Jr. LAVINIA MARIAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare 37831/15.04.2024

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

Ținând seama de cererea înregistrată la sediul Municipiului Făgăraș cu nr 27.006 în data de 19.01.2024, prin care se solicită aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1 în suprafață de 163 mp, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș

Având în vedere că imobilul teren edificat cu construcție C1 proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș este înscris în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș Ținând cont de poziționarea imobilului, acesta nu este unul de interes pentru Municipiu, de interes fiind doar imobilul alăturat, și care a fost preluat odată cu imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre de la Consiliul Județean Brașov,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este afectat de notificări formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1415/2024 este de 76.316 lei

Prețul de pornire la licitație va fi de 76.316 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1 în suprafață de 163 mp, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Birou patrimoniu	Elena Tanase	15.04.2024	
2.	Întocmit, consilier	Laura Bărbăței		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. 37831/1/15.04.2024

REFERAT DE APROBARE

A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

Ținând seama de cererea înregistrată la sediul Municipiului Făgăraș cu nr 27.006 în data de 19.01.2024, prin care se solicită aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1 în suprafață de 163 mp, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș

Având în vedere că imobilul teren edificat cu construcție C1 proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș este înscris în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș

Ținând cont de poziționarea imobilului, acesta nu este unul de interes pentru Municipiu, de interes fiind doar imobilul alăturat, și care a fost preluat odată cu imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre de la Consiliul Județean Brașov,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este afectat de notificări formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019-vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1415/2024 este de 76.316 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 76.316 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbateri și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1 în suprafață de 163 mp, proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. M. Eminescu, nr 2, identic cu cel înscris în C.F. 104055 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



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

Nr. cerere	5545
Ziua	29
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164832599



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104055 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:8155
Nr. topografic:1582/2

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104055	221	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104055-C1	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:163 mp; S. construita desfasurata:163 mp; Birou, dormitor, baie, spălătorie și magazie, împreună cu elementele de uz comun: instalația electrică, de gaze, apă-canal.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19751 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. 133 - Hotărâre, din 20/04/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1 / B.6

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	1.5
4	5	2.023
5	6	5.616
6	7	26.536
7	8	2.437
8	1	4.071

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
01-03-2024

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Al. Patrimoni
13.01.2024

Domnule Primar,

MUNICIPIUL FAGARAȘ		
Nr. 27006		
Ziua 19	Luna 01	Anul 2024

Subsemnatul Borcoman Ioan Stefan, in calitate de proprietar al imobilului situat in Municipiul Fagaras, str Mihai Eminescu Nr 2 (Pensiunea Bambu), imobil achizitionat recent la data de 14.12.2023 de la numita Miron Tatiana va rog prin prezenta cerere sa-mi aprobati achizitionarea suprafetei de teren ocupata de o cladire in curs de demolare cu o suprafata de 207 m2 aflata pe proprietatea achizitionata de subsemnatul.

Pentru a intelege obiectul prezentei cereri, va prezint o descriere a situatiei din teren.

Vechiul proprietar a achizitionat imobilul si terenul aferent acestuia de la proprietara de drept Bica Valeria, persoana care a revendicat cladirea in 1990 (casa, curte, gradina) in suprafata de 1453 m2 in care functiona centrul de plasament Casa Maria apartinand Cosiliului Judetean Brasov.

Pe o suprafata de teren de 207 m2 in spatele casei pe terenul apartinand proprietarului de la adresa de mai sus s-au construit niste anexe pentru functionarea casei de copii, terenul fiind dezmembrat din suprafata totala a proprietatii.

Pentru a putea revendica imobilul, proprietara de drept a fost nevoita sa renunte la suprafata de teren unde au fost construite anexele printr-un act de donatie in favoarea Consiliului Judetean Brasov care a transferat dreptul de proprietate Primariei Fagaras la data de 20.07.2022.

Tinand cont de cele prezentate mai sus am rugamintea sa-mi aprobati cererea pentru reintregirea suprafetei initiale a imobilului (casa, curte si gradina situate la nr CF 1810/a, nr topo 1582, suprafata 1453,84 m2) a fostului proprietarului de drept al cladirii, Bica Valeria.

La prezenta cerere anexam urmatoarele documente:

- Schita dezmembrare (unde se poate observa suprafata de teren initiala apartinand proprietarei Bica Valeria)
- Contractul de donatie
- Plan de situatie

Va multumesc,

Borcoman Ioan Stefan

Fagaras, 19.01.2024

Anexa nr.... la HCL.....

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **76.316 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privata a Municipiului Fagaras, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 104055 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **7.600 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea imobilului imobilului teren edificat cu construcție C1, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capacitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10 % din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare cumparare atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vânzarea bunului imobil -construcție apartament care aparține domeniului privat aflat în proprietatea municipaliității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.....

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Municipiul Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimonu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare a ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de inchiriere de către ofertantul câștigător.

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;

- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilul teren în suprafață de 221 mp edificat cu construcție C1, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE, ORA.....

- anexat la plicul cu documentele de capabilitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Fagaras

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de vânzare cumparare de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrage oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 7.600 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții

- stabilește pasul de licitare.
- întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- întocmește procesul verbal de adjudecare;

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Fagaras și cumparatorul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de inchiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Birou Cadastru, Evidenta patrimoniu.

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora.....

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data

Semnătura

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1415

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în Mun. Fagaras, str. Mihai Eminescu, jud. Brasov, înscris în CF104055 Fagaras, sub A1 cu nr. top 104055, care reprezintă teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafață de 221 mp și sub A1.1, Cad. 104055-C1 reprezentând **CONSTRUCTIE** cu suprafață construită de 163 mp.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 22.03.2024

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



➤ SINTeza EVALUARII

➤ TIPUL DE PROPRIETATE

Proprietati imobiliare : TEREN SI CONSTRUCTIE

➤ BENEFICIAR SI DESTINATAR

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

➤ EVALUATOR

EVALUATOR:
DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR ANEVAR
Nr. Legitimatie: 12733
Adresa: str M. Eminescu 4/4, jud Brasov, tel: 0744571310

➤ OBIECTUL EVALUARI

Obiectul evaluarii il constituie imobilul situat in Mun. Fagaras, str. Mihai Eminescu, jud. Brasov, inscris in CF104055 Fagaras, sub A1 cu nr. top 104055, care reprezinta **teren intravilan** categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 221 mp si si sub A1.1, Cad. 104055-C1 reprezentand CONSTRUCTIE cu suprafata construita de 163 mp.

➤ DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **22.03.2024**.

➤ SCOPUL EVALUARII

Estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare pentru informarea clientului in vederea vanzarii.

REZULTATUL EVALUARII

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că **valoarea de piață** a imobilului evaluat este:

	VALOARE LEI
Valoare teren 221 mp	31.870
Valoare Cladire	44.446
Total proprietate	76.316

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și destinația strict admisibilă;
- Curs Euro la data evaluării: 1 Euro = 4.9727 lei
- valoarea nu include TVA
- valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție ; evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



➤	SINTEZA EVALUARII	1
➤	2. TERMENII DE REFERINTA	4
➤	2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
➤	2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	4
➤	2.3. Obiectul evaluarii.....	5
➤	2.4.Scopul evaluarii.....	5
➤	2.5.Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
➤	2.6. Data evaluarii	5
➤	2.7.Inspectia proprietatii	5
➤	2.8. Moneda raportului.....	6
➤	2.9.Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
➤	2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
➤	2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
➤	2.12. Riscul evaluarii.....	8
➤	2.13. Restrictii de utilizare.....	8
➤	2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
➤	STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022	8
➤	3.PREZENTAREA DATELOR	9
➤	3.1.Date despre zona si localizare	9
	3.2.Identificarea proprietatii.....	9
➤	3.2. Aspecte juridice, dreptul de proprietate	9
➤	3.4.Amplasament si utilitati	10
➤	3.5. Descrierea constructiilor	10
➤	3.6. Analiza pietei imobiliare.....	11
	3.6.1. Definirea pietei specifice.....	12
	3.6.2. Cererea solvabila	12
	3.6.3. Oferta competitive.....	12
➤	3.6.4. Echilibrul pietei.....	14
➤	4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
➤	4.1.Cea mai buna utilizare.....	14
➤	4.2.Evaluarea terenului	14
➤	4.2.1. Evaluare teren intravilan	16
➤	4.3. METODE DE EVALUARE	19
➤	4.3.1. Abordarea prin costuri-	19
➤	4.4.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii.....	22
➤	A N E X E	23

➤ 2. TERMENII DE REFERINTA

➤ 2.1. *Identificarea si competenta evaluatorului*

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



➤ 2.2. *Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati*

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

➤ **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în Mun. Făgăraș, str. Mihai Eminescu, jud. Brașov, înscris în CF104055 Făgăraș, sub A1 cu nr. top 104055, care reprezintă **teren intravilan** categoria de folosință curții construcții în suprafața de 221 mp și sub A1.1, Cad. 104055-C1 reprezentând CONSTRUCTIE cu suprafața construită de 163 mp.

➤ **2.4. Scopul evaluării**

Estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea clientului în vederea vânzării.

➤ **2.5. Bazele evaluării, tipul valorii estimate**

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

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

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

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

➤ **2.6. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **22.03.2024**

➤ **2.7. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Am primit toate informațiile privind proprietatea evaluată din partea reprezentantului proprietarului: anul construcției, renovări, întreținere, etc

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

➤ **2.8. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata in Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată atat în Lei .
Cursul euro la data evaluării este de **4.9727 lei**

➤ **2.9. Natura și sursa informațiilor utilizate**

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

fost:

- Documentele (schitele constructiilor, extras CF, Autorizatie de Constructie) au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, 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 și caselor cu teren.

- cataloage de costuri

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

➤ **2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante**

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

Ipoteze:

➤ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

➤ Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.

➤ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata în considerare in prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului.
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare 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 fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2024**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

➤ **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- selectarea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

➤ **2.12. Riscul evaluarii.**

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

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

➤ **2.13. Restrictii de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

➤ **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

➤ Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- - SEV 100 Cadru general
- - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- - SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- - SEV 103 Raportare
- - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

➤ 3.PREZENTAREA DATELOR

➤ 3.1.Date despre zona si localizare

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

3.2.Identificarea proprietatii.

Proprietatea evaluata teren si constructie inscrise in Extrasul de Carte Funciara nr. 104055 Fagaras, este amplasata in zona centrala a mun. Fagaras. Proprietatea nu are acces direct din strada, accesul se face de pe terenul aflat in vecinatate din str. Mihai Eminescu. Proprietatea este formata din teren cu suprafata de 221 mp si o constructie aflata in stare avansata de degradare cu suprafata de 163 mp.

➤ 3.2. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Din documentele (EXTRAS DE CARTE FUNCIARA NR. 104055 Fagaras) puse la dispozitia evaluatorului reiese ca **DREPTUL DE PROPRIETATE** este in favoarea **MUNICIPIULUI FAGARAS-** asupra terenului in suprafata de 221 mp inscris in CF 104055 Fagaras sub nr. A1, nr. Top 104055 si a constructiei inscrise sub A1.1.Cad. 104055-C1, reprezentand **CONSTRUCTIE** cu suprafata construita de 163 mp.

SARCINI: NU SUNT

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.

Imobilul este considerat ca fiind liber de sarcini , evaluat in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nici o restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.

➤ **3.4. Amplasament si utilitati**

Caracteristicile fizice ale terenului, utilitatile disponibile amenajarile si constructiile influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Constructia evaluata este amplasata pe un teren cu suprafata de 221 mp, categoria de folosinta curti constructii cu topografia plana, avand forma aproximativ dreptunghiulara fara deschidere la drum, terenul este imprejmuit .

Terenul dispune de curent electric , gaz, apa si canalizare.

➤ **3.5. Descrierea constructiilor**

1	ADRESA IMOBIL	Judetul Brasov, Mun. Fagaras, str. M. Eminescu.
3.	ISTORIC	▪ Cladirea analizata au fost contruita aproximativ in anul 1950 , conform extrasului CF este formata din birou, dormitoy, baie, spalatorie si magazine .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Cladire administrativa
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată in centrul mun. Fagaras.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă urbana, periferica, rezidentiala; ▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine ; ▪ Unitati de invatamant: colegiu, gradinita, primar- ; ▪ Unitati medicale:spital- ▪ Institutii de cult : biserica;
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existenta ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta
	GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare medie
	AMBIENT	▪ Trafic redus
	CONCLUZIE PRIVIND	▪ zona de referinta: urbana, periferica, rezidentiala, poluare medie.

AMPLASAMENTUL

6. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR	
DESCRIEREA IMOBILULUI EVALUAT	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata construita: 163 mp ▪ Suprafata Construita Desfasurata (mp) =1 63 mp ▪ Conform extras Cf cladirea este compusa : birou, dormitor, baie, spalatorie si magazine. ▪ In urma inspectiei s-a constatat faptul ca , constructia este in stare avansata de degradare, fara finisaje, fara instalatii, lipsa tamplarie partial, cu ziduri daramate partial,plafon prabusit, in acoperis sunt orificii prin care patrunde ploaia.
CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fundatii din beton simplu; ▪ Plansee din lemn; ▪ Zidarie portanta din caramida ; ▪ Acoperisul: sarpanta de lemn, invelitoare de tigla <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tamplarie din PVC cu geam termopan- f degradata , ▪ Tencuieli si zugraveli simple. <p>FINISAJE INTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ tencuieli driscuite, zugraveli simple- deteriorate ▪ instalatii distruse ▪
Stare tehnica	Stare avansata de degradare, constructia este in stare avansata de degradare, fara finisaje, fara instalatii, lipsa tamplarie partial, cu ziduri daramate partial,plafon prabusit, in acoperis sunt orificii prin care patrunde ploaia.

➤ **3.6. 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.

3.6.1. Definierea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate „ **Cladire cu teren**” și “**teren intravilan**” din Fagaras si alte zone comparabile. .

3.6.2. Cererea solvabila

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

Cererea pentru astfel de proprietati este manifestata de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala

3.6.3. 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.

Pe piata imobiliara din Fagaras nu au fost gasite proprietati existente la vanzare sau pentru inchiriere, comparabile cu proprietatea evaluate, astfel abordarea prin piata nu a putut fi aplicata.

COMPARABILE TERENURI:

Pentru tipul de proprietate “**teren intravilan**” au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata , prezente in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:

Tabel. 1- Grila datelor de piata- Teren intravilan

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0792768820	Convorbire Telefonica: 0765298069	Convorbire Telefonica 0739030628
Suprafata teren (mp)	221	2077	4500	700
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		10.6	20	26
Pret vanzare (E/mp) negociat		10	16	21
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Zona centrala	Hurez	Str. Veteranilor	Cartier Miorita
Acces	Asfaltat	Asfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	10	9.3	30	15
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Comercial	Rezidential	Rezidential/comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii				

➤ 3.6.4. Echilibrul pietei

In prezent cererea potentiala de proprietati imobiliare este destul de mare dar se situeaza totusi sub nivelul oferta existenta pe piata, acest dezechilibru fiind influentat de conditiile de finantare si rata dobanzii. Piata imobiliara este in acest moment in dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda.

➤ 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

➤ 4.1. Cea mai buna utilizare

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 a proprietății cum este construită este cea actuală - comercială.

➤ 4.2. Evaluarea terenului

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă** - este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extractia de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau

normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin **metoda comparatiei directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara - vezi **capitolul 3.6.3. Oferte competitive.**

➤ **4.2.1. Evaluare teren intravilan**

Fisa de date necesare evaluarii terenului

TEREN INTRAVILAN

- S teren = 221 mp
- Aria construita = 163 mp
- topografie – terenul pe care este construita cladirea este plan;
- forma : dreptunghiulara;
- imprejmuit: partial
- deschidere: 10 m
- CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti constructii
- stare: construit
- Adresa: localitatea Fagaras, str. M. Eminescu, jud. Brasov
 - Utilizare : comerciala
 - Data evaluarii: 22.03.2024
 - Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata
 - Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

Terenul a fost evaluat prin metoda comparatiei cu terenuri tranzactionate sau existente la vanzare.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	6.410	22.016	90.000	18.200
Suprafata - mp	221,00	2.077,00	4.500,00	700,00
Deschidere	2,40	9,00	45,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	29	10,60	20,00	26,00
Discount negociere		-0,10	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		10	16	21
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10	16	21

Conditii de finantare			cash	cash	cash	cash
Corectie (%)						
Corectie			0	0	0	0
Pret corectat			10	16	21	
Conditii de vanzare			normal	normal	normal	normal
Corectie (%)						
Corectie			0	0	0	0
Pret corectat			10	16	21	
Conditii de plata			current	current	current	current
Corectie (%)						
Corectie			0	0	0	0
Pret corectat			10	16	21	
Localizare			STR TRANDAFIRILOR	Hurez	str Veteranilor	Miorita
Corectie (%)				50%	30%	50%
Corectie				5	5	10
Pret corectat				14	21	31
Acces			asfaltat		neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)					10%	
Corectie				0	2	0
Pret corectat				14	23	31
Suprafata			325	2.077	4.500	700
Corectie (%)				45%	65%	20%
Corectie				6	15	6
Pret corectat				21	38	37
Deschidere/ adancime			2	9	20	15
Deschidere/ adancime			0,03	0,04	0,45	0,32
Corectie (%)				-25%	-25%	-25%
Corectie				-5	-9	-9
Pret corectat				16	28	28
Utilitati			da	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)				5%	5%	5%
Corectie				1	1	1
Pret corectat				16	30	29
Cea mai buna utilizare			rezidential	rezidential	comercial	Rezidential
Corectie (%)						
Corectie				0	0	0
Pret corectat				16	30	29

Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	16,3	29,7		29,5
Alte ajustari- forma	langa linia de tren			
Corectie (%)				
Corectie	0,0	0,0		0,0
Pret corectat	16	30		29
Corectie totala neta	7	14		9
Corectie totala neta (%)	71%	86%		42%
Corectie totala bruta	17	33		27
Corectie totala bruta (%)	180%	204%		132%
Numar corectii negative	1	1		1
Numar corectii pozitive	3	4		3
Numar elemente similare	8	7		8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				29,0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				6.409 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals			6.410 Euro

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

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru comparabilele 1 si 3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10-20%. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

Localizarea : toate comparabilele au fost ajustate in functie de importanta si gradul de atractivitate al zonei. Astfel toate comparabilele au localizare inferioara si au fost ajustate pozitiv cu 50% respectiv 30 %

Acces : comparabila 2 are acces neasfaltat si a fost ajustata pozitiv cu 10%;

Suprafata : s-au facut ajustari in functie de suprafata acestora, comparata cu suprafata terenului evaluat, astfel cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere : nu au fost necesare ajustari .

Utilitati : s-au aplicat corectii comparabilelor in functie de utilitatile la care sunt racordate ;

Cea mai buna utilizare : Nu au fost necesare ajustari ;

Status urban : Nu au fost necesare ajustari.

Alte ajustari : nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii terenului prin comparatia directa am obtinut un interval de valori intre **16-29 Euro/mp.**

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 3** ca fiind egala cu proprietatea evaluata. Astfel **valoarea de piata estimata a terenului** in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **29 E/mp.**

Valoare teren 221 mp:

$$221 \times 29 = 6.409 \text{ Euro , respectiv } 31.870 \text{ lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 4.9727 lei

➤ **4.3. METODE DE EVALUARE**

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatii ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin cost – metoda costurilor segregate** .

Pentru aplicarea celorlalte abordarii nu au fost gasite suficiente date de piata.

➤ **4.3.1. Abordarea prin costuri-**

In aceasta metoda se utilizeaza costuri unitare pentru diferite componente ale cladirii exprimate in unitati de masura adecvate. Utilizand aceasta metoda , evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe cantitatea reala de materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transporturi legate de tehnologia lucrarilor de constructii, pentru fiecare metru patrat de constructie.

Determinarea costului de inlocuire

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate editată de IROVAL : "Costuri de reconstrucție – Costuri de inlocuire " al cărui autor este dl. Ing. Corneliu Schiopu .

În tabelul ele calcul – ANEXA NR.4.1. au fost calculate costurile de inlocuire pentru construcțiile existente pe proprietatea evaluată precum și calculul deprecierei considerate de evaluator în urma inspecției proprietății și luând în considerare vechimea construcției precum și modernizările efectuate.

Determinarea deprecierei totale - DT

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierei fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte :

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției ;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate .

În urma constatărilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut **uzura fizică de 90 %** .

- vezi ANEXA NR. 1 (TABELUL DE CALCUL)

Neadekvarea funcțională este dată de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atasate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă ,este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri ,modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Deprecierea funcțională este considerată **10 %** și este dată de deficiențele ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat zero.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL si se regaseste in ANEXA 1.

Valoare cladire = 8.435 Euro, respectiv 41.946 Lei
(Calcul in tabelul –Anexa nr. 1)

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiilor pe baza de cost (ANEXA NR. 1.) rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare **CLADIRE, ANEXE si TEREN mp :**

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 221 mp	31.870	6.410
Valoare cladire	44.446	8.938
Total proprietate	76.316	15.348



➤ **4.4.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii**

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obtinuta prin **abordarea prin cost**:

	VALOARE LEI
Valoare teren 221 mp	31.870
Valoare Cladire	44.446
Total proprietate	76.316

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale 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 valabila numai pentru utilizarea considerata care este si destinatia strict admisib la;
- Curs Euro la data evaluarii: 1 Euro = 4.9727 lei
- valoarea nu include TVA
- valoarea este subiectiva;valoarea este o predictie ;evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



➤ ANEXE

1. Fisa de calcul- constructii
2. Studiu de piata- teren intravilan
3. Extras de carte funciara
5. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 1415

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

Data evaluarii: 22.03.2024 / Curs la data evaluarii: 4,973 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

Pos. de plan	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ca Pondere (ani)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (%)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1.	Cladire administrativa	1950	N	74	74	163	494.464	99.436	90	5000	0	44.446	8.938	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTIILOR							163	494.464	99.436			44.446	8.938		0

- Valorile din tabel nu contin TVA

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



FISA NR. 1. - Cladire administrativa

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 lucrat 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 sarpanita din lemn excarisat; include si costul jgheburilor si burtaanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	163	567,38	92.482,94	100,00	92.483	0	1	35
2	FCBSV3	Fundatie beton simplu 0,60 x 1,40 m		Ac zona fara subso	N	163	714,45	116.455,35	100,00	116.455	0	1	11
3	ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include statorisii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	163	1.470,52	239.694,76	100,00	239.695	0	1	16
4	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	N	163	281,17	45.830,71	100,00	45.831	0	1	36
								494.464		494.464	0		

TOTAL FISA

ife:

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 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 sturilor 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 20, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA – TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-2077-m-in-jud-brasov-sat-hurez-1Di9n2l.html?reason=extended_search_extended_distance

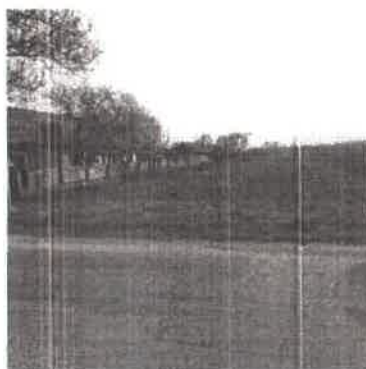
Alin

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 29 martie 2024

Trimite mesaj [079 276 8820](tel:0792768820)

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



Postat 29 martie 2024

Teren Intravilan 2077 m² in Jud Braşov sat Hurez

22 000 €

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 2 077 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Jud Braşov sat Hurez

Se află la intrarea în sat

Deschidere la drumul comunal 9.30 m

Lungime 226 m

Ideal pentru construcție casa sau cabană

Terenul este situat cu vederea spre munți Făgăraş

WhatsApp 00491521 4442912

ID: 268207557 Vizualizări: 225

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Alin

Pe OLX din martie 2024

Activ pe 29 martie 2024

Trimite mesaj

079 276 8820

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifg5fg9dd1.html>

Teren intravilan Făgăraş

20 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă



Descriere

Vând teren intravilan în Municipiul Făgăraș, strada Veteranilor.

Preț negociabil.

Informații doar la telefon . Publi24_1682167753

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0765298069 Arată telefon

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-situat-in-municipiul-fagaras-IDE9SXZ.html>

Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

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

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



Postat 16 martie 2024

Vând teren intravilan situat în municipiul Făgăraș

26 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

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

DESCRIERE

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

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

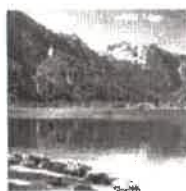
Terenul se afla într-un cartier nou, în plină dezvoltare și este ideal pentru construcția unei case, având vedere spre munți.

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

ID: 209224951 Vizualizări: 15327

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristian

Pe OLX din octombrie 2020

Activ pe 24 martie 2024

Trimite mesaj

073 903 0628



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104055 Făgăraș

Nr. cerere	3071
Ziua	06
Luna	02
Anul	2024
Cod verificare 100143783938	



M. G. Mădăraș
18

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 8155
Nr. topografic: 1582/2

Adresa: Loc. Făgăraș, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104055	221	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104055-C1	Loc. Făgăraș, Jud. Brașov	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 163 mp; S. construită desfășurată: 163 mp; Birou, dormitor, baie, spălătorie și magazie, împreună cu elementele de uz comun: instalația electrică, de gaze, apă-canal.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19751 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. 133 - Hotărâre, din 20/04/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV:		
B4	Intâmbulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF: 4384419, DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

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

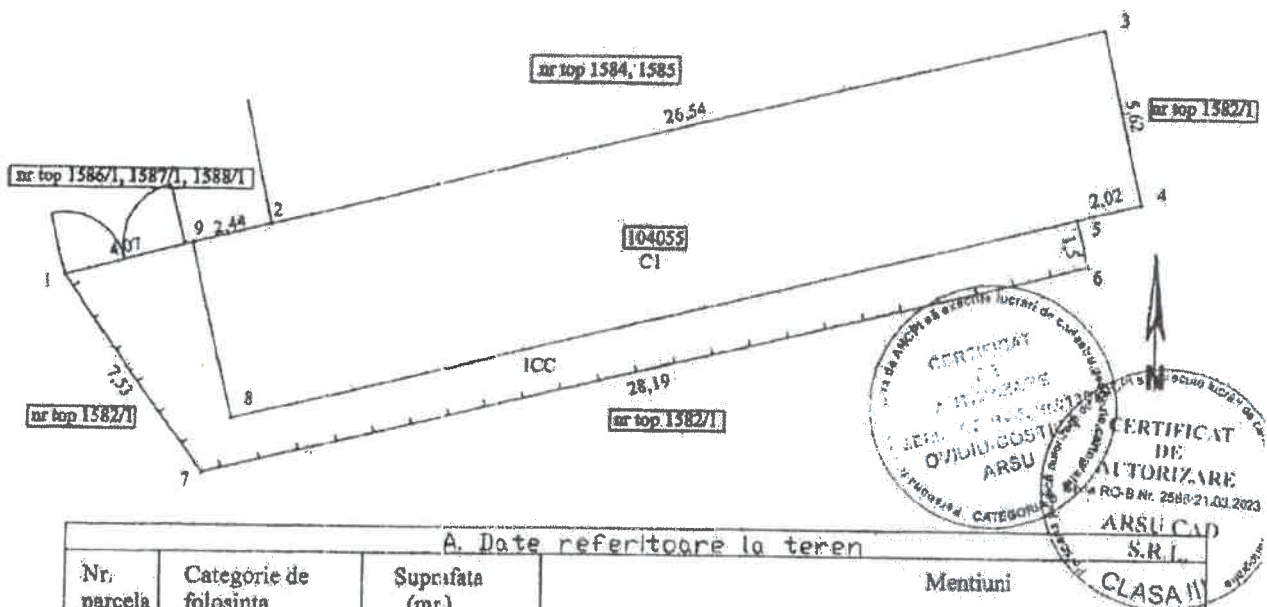
07448.2636
B. G. MĂDĂRAȘ

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

ANEXA NR. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
104055	221	Loc Fagaras
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
104055		FAGARAS



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	221	Imobil delimitat de zidul constructiilor la nord si est, gard din plasa la sud si vest.
Total		221	
Suprafata totala masurata a imobilului= 221 mp Suprafata din act= 221 mp			
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	SC (mp)	Mentii
C1	CAS	163	Brou, dormitor, baie, spalatorie si magazine, impreuna cu elementele de uz comun instalatia electrica, de gaze, apa-canal. SD= 163 mp.
Total		163	
Suprafata totala masurata a imobilului= 221 mp Suprafata din act= 221 mp			
Executant Ing. Arsu Ovidiu Costica Aut. Seria RO-BV-F Nr. 0136 Aut. Seria RO-B Nr. 2586 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral	
ARSU OVIDIU COSTICA Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA Data: 2024.02.05 10:52:37 +02'00'		Monica-Anca Jigara Semnat digital de Monica-Anca Jigara Data: 2024.02.06 09:20:41 +02'00'	
Semnatura si stampila Data 01.2024		Semnatura si parafa Data Stampila BCPI	



