



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



19

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.

PROIECT

Din data de

Privind aprobarea vanzarii 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 însușirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

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

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 însușirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

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

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 prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, evidență patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE

AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA



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: 41384/18.06.2025

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

Privind aprobarea vanzarii 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 suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum și însusirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

Tinand seama de faptul ca, imobilul situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, fiind terenul situat sub constructia proprietate privata a unei persoane juridice, asa cum reiese și din extrasul CF 104115 Fagaras anexat

Avand în vedere Raportul de evaluare nr 1707/06.06.2025 întocmit de către un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilita valoarea de piață a imobilului la suma de 273.338 lei

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Propunem aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum și însusirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
2.	Sef Serviciu	Elena Tanase	18.06.2025	
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		

Nr. înregistrare: 41384/1/18.06.2025

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

Privind aprobarea vanzarii 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 suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

Tinand seama de faptul ca, imobilul situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, fiind terenul situat sub constructia proprietate privata a unei persoane juridice, asa cum reiese si din extrasul CF 1707/06.06.2025 Fagaras anexat

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Avand în vedere Raportul de evaluare nr 1707/06.06.2025 întocmit de către un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilita valoarea de piață a imobilului la suma de 273.338 lei(327,74 lei /mp)

Propunem aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 104115 Fagaras, în suprafata de 834 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1707/06.06.2025

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1707

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 834 mp, categoria de folosinta- curti constructii, 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, 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, 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.

- **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
Teren intravilan 834 mp	327,74 lei/mp	273.338

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**



SINTEZA EVALUARII.....	1
• TIPUL DE PROPRIETATE.....	1
• DESTINATAR SI BENEFICIAR	1
REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	2
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
• 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
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
• 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
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	12
• 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
A N E X E.....	21

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 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 si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- 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 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, 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, 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.

- **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 metode 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; 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 si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizata fara certificat de urbanism. Conform inspectiei in teren, evaluatorul a constata ca zona din care face proprietatea este zona mixta, rezidentiala si de servicii, astfel au fost alese comparabile avand cea mai buna utilizare sau rezidentiala/servicii.

•

• **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, 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 informațiilor furnizate de către beneficiar, 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.

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesioniști calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in 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, DESCRIEREA IMOBILULUI	Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona centrala a localitatii, in B-dul Unirii. Suprafata: 834 mp, ▪ Forma: neregulata, ▪ Acces: Accesul se face din B-dul Unirii. ▪ topografie – plana ▪ utilitati: da ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ stare: construit. -
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Carte Funciară nr. 104115 Fagaras ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral:/nr. Top 104115; ▪ Suprafata: 834 mp ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii B . PROPRIETARI SI ACTE 1099/26.02.1993 • 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) • 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 în favoarea • 1) MUNICIPIUL FAGARAS ▪ SARCINI: ▪ C7. Intabulare drept de CONCESIUNE pe o perioada de 99 ani, incepand cu data actului administrativ nr. 2567/12.05.1993 in favoarea

		▪ A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL 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. 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.
--	--	---

• 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 **piata specifica** 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 în 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					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			90	72	72

Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			90	72	72

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	90	72	72	72
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	90	72	72	72
Localizare	Bld Unirii	langa piata	central	central
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	90	72	72	72
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	90	72	72	72
Suprafata	824	200	441	500
Corectie (%)		-20%	-10%	-10%
Corectie		-18	-7	-7
Pret corectat		72	65	65
Deschidere/ adancime	100	13	20	15
Deschidere/ adancime	12,14	1,13	0,91	0,45
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		72	65	65
Utilitati	in apropiere	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		72	65	65
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		72	65	65
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		72,0	64,8	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
Teren intravilan 834 mp	327,74 lei/mp	273.338

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

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

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

[illegible]

FISA NR. 1. - CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (le/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	Invitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheburilor 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), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuie 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	INCELS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale 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 subsol	B	150	1.030,29	154.543,50	100,00	154.544	0	1	11
7	TZIDCAR24PFS	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	1.552,95	232.942,50	100,00	232.943	0	1	16
8	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	150	302,22	45.333,00	100,00	45.333	0	1	36
		TOTAL FISA						940.731		940.731	0		

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.residentiale"; 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

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 CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST



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 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 textii (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faienta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiele 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 vinarom		mp fatada	B	126	302,22	38.079,72	100,00	38.080	0	1	36
		TOTAL FISA						791.444		791.444	0	0	

FISA NR. 2. - casa lemn tip A



[Handwritten signature]

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 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	INVLINDAB	Invelitoare din tabla tip Lindab, cu igheaburi si buriane de tip Lindab		mp Ad mansarda	B	50	299,45	14.972,50	100,00	14.973	0	3	110
3	FOBFSLC3	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
		TOTAL FISA						132.090		132.090	0		

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 - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



RAPORT DE EVALUARE nr. 1707

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari:
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

nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul P.F.	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita 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 lucrari 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.														



[Handwritten signature]

FISA NR. 1. - CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indoxat 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
3	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor 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), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	B	458	2.075,50	950.579,00	100,00	950.579	0	1	35
7	ELNGR	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	INCELFS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale 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



[Handwritten signature]

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitatea	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	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: tencuiei interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este solvisita.		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: tencuiei cu stropi		mp Ad	B	30	445,40	13.362,00	100,00	13.362	0	3	56
		TOTAL FISA						137.767		137.767	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, 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 INSIRUIITE, 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 - 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  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: XDM11104BAactualizat în: 17.02.2025

Tip locuință: **Individuală**

Nr. camere: **4**

Suprafață utilă: **120 mp**

Suprafață construită: **150 mp**

Suprafata 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

Rezidențial

Pereti

Faiantă

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*R0NMLjE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNBQWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUpDMIV4NTJCjCNVZPeEVMWERRQXFNNDk0VWFBcjlJ6RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_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 €/m²

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov

Case de vânzare

Suprafață utilă:

101 m²

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, espressor 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;
- ~ Instalatia 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 vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 9515975

Ra

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, espressor 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;
- ~ Instalatia 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 vanzare din Fagaras, 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->

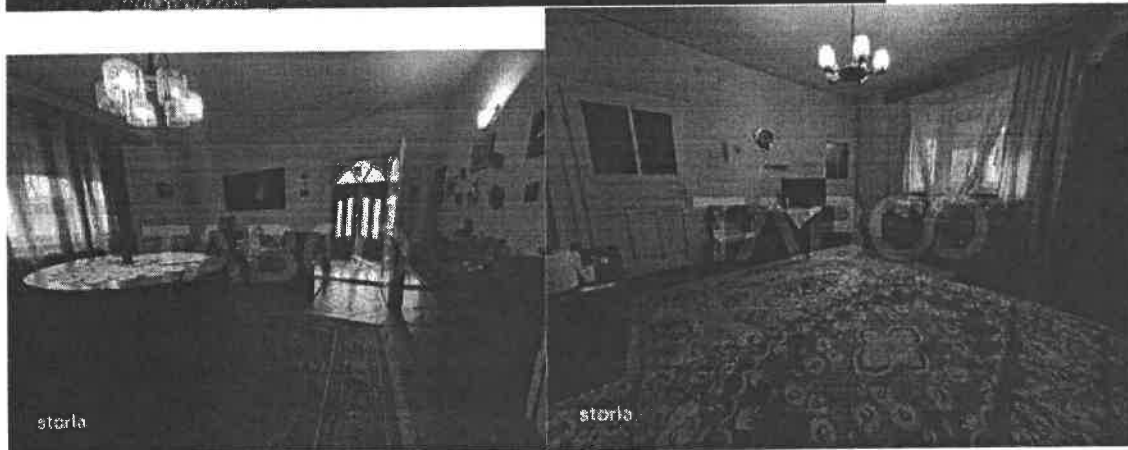
[IDDHdD? gl=1*nbbd4v* gcl aw*R0NMLjE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNB QWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUpDMIV4NTJCNVZPeEVMWERRQXFNNDk0 VWFBcjJ6RUFMd193Y0I.* gcl au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5* ga*MTk5NjI4OTEzNC4 xNzQ5NzEwMDgw* ga 1XTP46N9VR*cze3NDk3NjE3MTEkbzMkZzEkdDE3NDk3NjI3MTQkaJYwJGwwJ 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 €/m²

[Calculeaza rata lunara](#)

[Fagaras, Brasov](#)

Case de vânzare

Suprafață utilă:

374 m²

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. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Bdul UNIRII, Bl. 6B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	104115	834	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	104115-C1	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Bdul UNIRII, Bl. 6B	Nr. niveluri: 6; S. construita la sol: 783 mp; Bloc nr. 6 cu regimul de înălțime S+P+4E, construita 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
1099 / 26/02/1993		
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 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ , CIF: 4384419 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 6842); Cerere nr. 14223/2025 c.f.	A1 / B.14
2365 / 18/07/1997		
Adresa nr. 3586, din 09/07/1997 emis de CEC Sucursala Județeană Brasov (acte administrativ - certificat de urbanism nr. 10/21.01.1993, 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 1) CEC BANK S.A. , CIF: 361897 OBSERVAȚII: în v. C3;	A1.1 / B.6, B.7
14667 / 25/08/2016		
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 modifica suprafața terenului cu nr. cad. 104115 de la 800 m.p. la 834 m.p.	A1, A1.1
24403 / 16/09/2021		
Act Administrativ nr. 48347, din 18/08/2021 emis de MUNICIPIUL FAGĂRAȘ;		
B5	Se notează schimbarea adresei/denumire stradă pentru imobilul de la A.1, A1.1 din aceea de "Bloc nr. 6, Cvaral Centru Civic" în aceea de "Bloc nr. 6B, B-dul Unirii"	A1, A1.1
Hotărâre Judecatorească 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; Inscris 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
3849 / 16/02/2022		
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 actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL, CIF:30971099 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, alipire, închiriere, construire, demolare, restructurare 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447021	
B9	se respinge cererea în ce privește notarea interdicțiilor de înstrăinare, arendare și concesiune, ipotecarea chiriilor/arendelor prezente și viitoare sau indemnizațiile platite 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	A1, A1.1
38699 / 03/12/2024		
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	
39766 / 10/12/2024		
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 radierii 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.	
40150 / 12/12/2024		
Act Notarial nr. 3130, din 12/12/2024 emis de Popa Maria Cristina;		A1.1
B13	Se notează interdicțiile de dezmembrare, alipire, demolare, restructurare, amenajare, grevare, închiriere, înstrăinare și construire 1) UNICREDIT BANK S.A., CIF:361536	
14223 / 09/04/2025		
Act Administrativ nr. 80 - Notăre, 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
588 / 10/01/2014		
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: 1) SUCURSALA CEC-BRAȘOV FILIALA FĂGĂRAȘ 2) C.E.C. SUCURSALA JUDETEANĂ BRAȘOV	
2627 / 03/02/2014		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 49, din 18/10/2010 emis de CEC BANK S.A. (Act Adicional 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 dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C3	suprafetei 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
1387 / 20/01/2022		
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 că fiind "C.E.C. Sucursala Județeană Brașov" în loc de "Sucursala C.E.C. BRAȘOV Filiala Făgăraș", cum greșit a fost înscris	
3849 / 16/02/2022		
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 1) A.T.B. INTERNATIONAL CARGO SRL, CIF:30971099	A1, A1.1 / C.10
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALĂ, Valoarea: 3395127.12 Lei reprezentând diferența de preț 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, Valoarea: 4021131 EUR și celelalte obligatii de plată aferente creditului 1) PATRIA BANK SA, CIF:11447011 OBSERVAȚII: cerere nr. 28506/16.03.2023	
4297 / 21/02/2022		
Act Notarial nr. 1160, din 18/02/2022 emis de Patranu Elena;		A1, A1.1
C10	Se radiază dreptul de ipotecă legală pentru diferența de preț neachitată, înscris sub C.8.1, conform declarației dată în acest sens	
19697 / 12/08/2022		
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 148,20 m.p. situată la parterul imobilului înscris sub A.1.1, conform schiței anexate la prezentul contract de închiriere.	
28506 / 16/03/2023		
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 3.132.233,95 lei la suma de 640.211,31 EUR	
29783 / 01/10/2024		
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	
38699 / 03/12/2024		
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	
40150 / 12/12/2024		
Act Notarial nr. 3130, din 12/12/2024 emis de Popa Maria Cristina;		

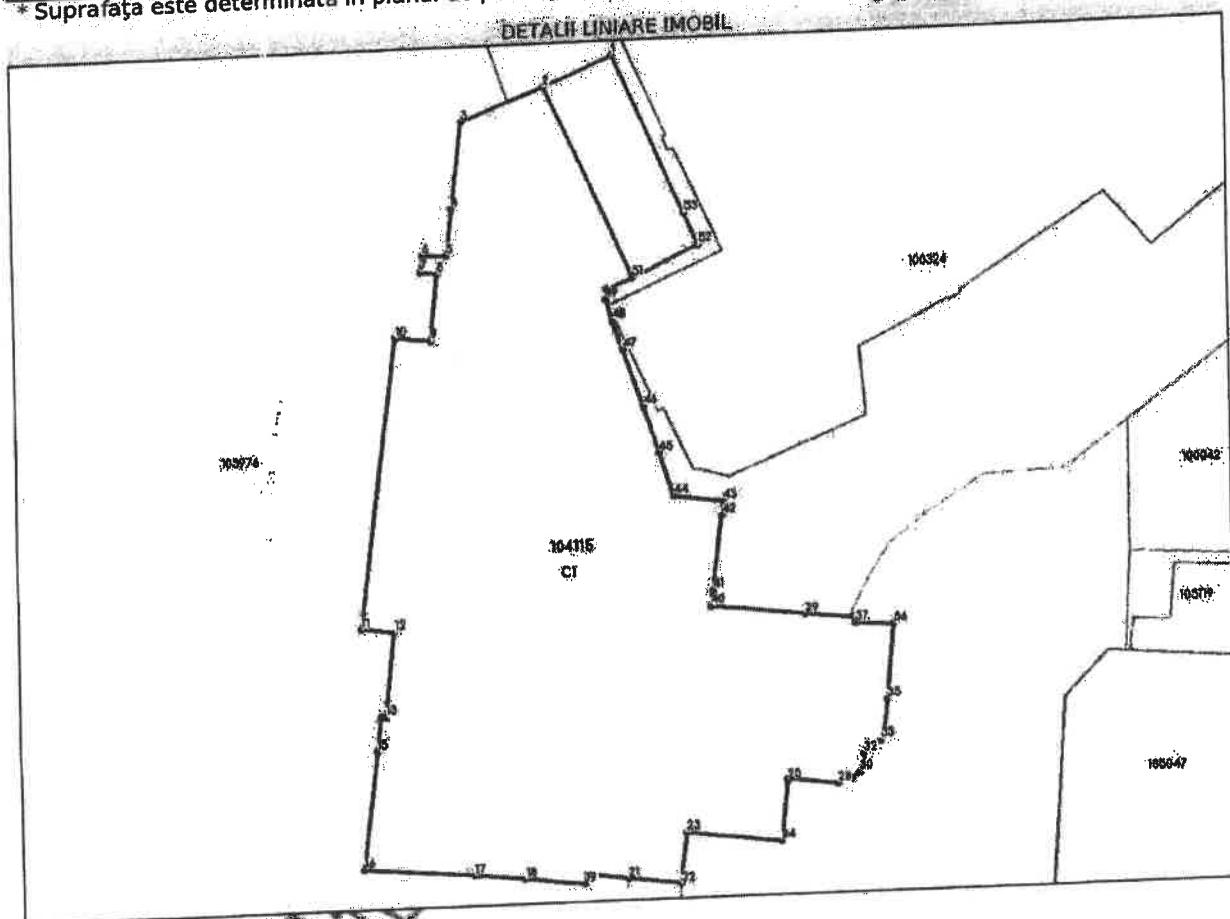
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C15	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1100000 EUR și celelalte obligații de plată aferentă creditului, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) UNICREDIT BANK S.A, 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 1) UNICREDIT BANK S.A, CIF:361536	A1.1
C17	Se notează ipoteca mobilă, asupra chiriilor 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 ANCH	A1.1
C18	Se notează ipoteca mobilă, asupra chiriilor 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 ANCH	A1.1

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	curți construcții	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:Sediul Filiala C.E.C. Făgăraș și spații de locuit(locuințe de serviciu la etalele III- IV

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	4.319
4	5	2.765
7	8	0.971

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
2	3	5.072
5	6	1.404
8	9	3.886

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
3	4	5.066
6	7	0.944
9	10	2.024

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime 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	2.189	39	40	5.346
40	41	0.948	41	42	1.515	42	43	0.826
43	44	2.79	44	45	1.856	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 care sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în
Civil



Căminul nr. 100

