



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 948, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 1329/1/13.01.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 1329/13.01.2023, prin care se propune aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției- casa, proprietate persoane fizice, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 107280 Făgăraș **nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate** în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și **nu au fost depuse notificări** în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Având în vedere prevederile:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1000/2022 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului teren intravilan în suprafață de 380 mp, înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 605200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Art.2: Se aprobă vânzarea prin negociere directă către persoane fizice, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp și aferent construcției- casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice.

Art.3.: Vânzarea imobilului teren se va face ținând seama de contravaloarea acestuia stabilită în vederea vânzării prin negociere directă prin raportul de evaluare menționat la art.1 și prin anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în valoarea finală de vânzare a imobilului teren fiind inclusă și contravaloarea evaluării.

Art.4.: Contravaloarea imobilului teren va putea fi achitată integral sau în rate, până la 3 ani, cu plata unui avans de 20% din pretul vânzării.

Art.5.: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, Evidență Patrimoniu.

INITIATOR
PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
PENTRU SECRETAR GENERAL,
JR CAMELIA CRIȘAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 948 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



Nr. 1329/13.01.2023

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

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice

Având în vedere necesitatea rezolvării situației juridice a imobilului, teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniu privat, situat în Făgăraș str Trandafirilor, înscris în CF 107280 Făgăraș, în suprafața de 380 mp, teren aferent construcției casa, proprietate persoane fizice

Având în vedere cererea proprietarului tabular a construcției amintite, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 55013/2022

Ținând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, fiind terenul aferent construcției proprietate privată a unor persoane fizice,

Ținând seama că imobilul în cauză se regăsește în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș

Luând în considerare că pentru imobilul teren înscris în CF nr 107280 nu există cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în baza în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și nu au fost depuse notificări în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

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

Propunem aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Trandafirilor, identificat în CF 107280 Făgăraș, în suprafața de 380 mp, edificat cu construcție casa, proprietate persoane fizice .

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	18.01.2022	
2.	Sef Birou	Elena Tanase		
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		



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: 1329/1/13.01.2023

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice

Având în vedere necesitatea rezolvării situației juridice a imobilului, teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniu privat, situat în Făgăraș str Trandafirilor, înscris în CF 107280 Făgăraș, în suprafața de 380 mp, teren aferent construcției casa, proprietate persoane fizice

Ținând seama de cererea nr 55013/2022 a proprietarului construcției- casa

Ținând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, fiind terenul situat sub construcția proprietate privată a unor persoane fizice

Având în vedere că imobilul teren se află în domeniul privat al Municipiului Făgăraș

Propunem spre dezbateri și aprobare vânzarea prin negociere directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Trandafirilor, înscris în CF 107280 Făgăraș, în suprafața de 380 mp, teren aferent construcției casa, proprietate persoane fizice.

PRIMAR

GHEORGHE SUCACIU

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categorie: Terenuri			
Teren Str Trandafirilor 380 mp CF 107280				Codul de clasificare: 9.2.1			
				Data dării în folosință: Septembrie 2022			
				Data amortizării complete:			
				Amortizare lunară:			
				Val amortizată cumulată:			
				Val amortizată rămasă:			
				Domeniu: PRIVAT			
Gestiunea: ADPP							
Magazia: 211.01 - Terenuri D.Privat							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
2107510150/59	21/09/22, NIR, 37	Nota de receptie	1	18.240,00	0,00	18.240,00	0,00

Contabil
Contabil

.....


Director
Director

.....

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1000

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 380 mp, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107280 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107280, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor, aflat in proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT**

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 27.12.2022

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

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- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **380 mp**, inscris in Cartea Funciara nr. 107280 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107280, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor.

• SCOPUL EVALUARII

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

• DATA EVALUARII

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

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 380 mp	10 Euro/mp	49,28 lei/mp	3.800	18.725

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9278 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1.INTRODUCERE	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. 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	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1. Date despre zona si amplasare	9
3.2. Identificarea proprietatii; aspecte juridice; descriere amplasament; utilitati; acces; date generale;	9
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
4.1. Definirea pietei specifice	12
4.2. Cererea solvabila	12
4.3. Oferta competitive	12
4.4. Echilibrul pietei	13
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	14
6. EVALUAREA PROPRIETATII	14
6.1. Procedura de evaluare.....	14
6.2.. Evaluarea terenului.....	16
6.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	17
6.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
A N E X E.....	22

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **380 mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 107280 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107280, amplasat în localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor.

2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.
Cursul euro la data evaluării este de 4.9278 lei

2.5. Scopul evaluării

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

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 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 motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

2.7. Data evaluarii

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

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerata ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea de piață a acestora.

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

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

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

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale:

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că 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 **decembrie 2022**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu este cazul

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este 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 și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

2.14. Declararea conformității cu SEV

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si amplasare

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

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

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

	DENUMIRE IMOBIL	TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	• Adresa: Mun. Făgăraș, str. Trandafirilor, jud. Brașov ▪ Suprafață: 380 mp, ▪ Forma: neregulată, ▪ Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor, din partea nord-estică. ▪ Deschidere: 2.6 m ▪ topografie – plană ▪ utilități: da ▪ categoria de folosință: curți construcții ▪ stare: construit (construcții anexa) ▪ vecinătăți: - la sud-vest: terenuri libere; - la nord-vest: un teren construit și drumul de acces- str. Trandafirilor; - la nord-vest și sud-est terenuri rezidențiale;
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI	• Carte Funciară nr. 107280 Făgăraș • A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN

	COTE INDIVIZE	▪ Număr cadastral:107280 ▪ Suprafata: 380 ▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii B . PROPRIETARI SI ACTE 20430/23.08.2022 • Act administrativ nr. 197, din 26.05.2022 emis de UAT FAGARAS- documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30.05.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06.06.2022 emis de UAT FAGARAS; Act Adminisrativ nr. 38136/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS; • B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT ▪ SARCINI: NU SUNT Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.
	Concluzii privind caracteristicile terenului	▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine (destul de mica) si deasemenea deschiderea la strada de doar 2,6 m.

DOBRILA LILIANA EXPERT EVALUATOR	EDILITAR AL ZONEI	▪ Zonă rezidențială de case ; ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ În zonă se află: TEREN INTRAVILAN
		▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privata, spital ▪ Instituții de cult: da ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială mediana in apropiere de spitalul Mun. Fagaras,jud. Brasov. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte ▪ Dotări și rețea edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient civilizat ▪ Atractivitate medie

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere

se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

4.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“teren intravilan”** cu categoria de folosinta curti constructii din Mun. Fagaras si imprejurimi.

4.2. 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.

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

4.3. 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” cu categoria de folosinta curti constructii, in zone rezidentiale, oferta nu este foarte bogata, nu au fost gasite suficiente date de piata pentru a putea fi aplicata „abordarea prin piata”.

Astfel pentru evaluarea terenului s-a aplicat „abordarea prin extractie”, iar pentru aplicarea acestei metode au fost gasite comparabilele „casa cu teren ” , pentru acest tip de imobil, piata fiind activa in mun Fagaras:

Au fost alese 3 proprietati „casa cu teren” ,prezentate in ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0757876775	Convorbire Telefonica 0727645875	Convorbire Telefonica 0771338871
Suprafata teren (mp)	380	500	830	745
Suprafata desfasurata constructie (mp)		242	160	110
Pret vanzare total suprafata (E)		135.000	159.000	55.000
Pret vanzare dua negocieri (E)		122.000	143.000	50.000
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	Str. Trandafirilor	Zona Livezii	Fagaras semicentral	Cartier Galati
Acces	Asfaltat	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	2.6	20	30	15
Utilitati	Da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	rezidential	Rezidential	Rezidential

4.4.Echilibrul pietei

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

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

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

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ cea mai bună utilizare a terenului liber.

6. EVALUAREA PROPRIETATII

6.1.Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

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

- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/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 **metoda extracției de pe piața**.

Etapele parcurse:

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

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

fost:

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;

- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,

- Alte documentații formate din:

- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor+ construcții .

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

6.2.. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului s-a făcut prin **metoda extracției** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară Mun. Făgăraș și împrejurimi – **vezi capitolul 4.3.Oferta competitivă**.

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.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 380 mp
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- împrejmuit: da
- stare: construit (construcții anexa)
- deschidere: 2,6 m

Adresa: Făgăraș, str. Trandafirilor, jud. Brașov

Utilizare : rezidențială

Data evaluării: 27.12.2022

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață

Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață

Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

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

Rezulta o indicatie asupra valorii terenului cuprinsa in intervalul 9 -13 E/mp

Costul de inlocuite net al 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.

6.2.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	3.800	6.500	10.200	6.705
Suprafata - mp	380,00	500,00	830,00	745,00
Deschidere	2,60	20,00	30,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	10	13,00	12,30	9,00
Discount negociere				
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		13	12	9
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	13	12	9
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	13	12	9
Conditii de vanzare	normal	normal	normal
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	13	12	9
Conditii de piata	current	current	current
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	13	12	9
Localizare	str. Trandafirilor	Zona Livezii	Semicentral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	20%
Pret corectat	13	12	11
Acces	asfaltat	Asfaltat	asfaltat
Corectie (%)	0		
Corectie	0	0	0
Pret corectat	13	12	11
Suprafata	380	500	830
Corectie (%)			
Corectie	-20%	-15%	-15%
Pret corectat	10	10	9
Deschidere/ adancime	3	20	30
Deschidere/ adancime	0,00	0,80	1,08
Corectie (%)			
Corectie	-5%	-5%	-10%
Pret corectat	10	10	8
Utilitati	toate	toate	toate
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	10	8
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	10	8
Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	9,9	9,9	8,3
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	10	10	8
Corectie totala neta	-3	-2	-1
Corectie totala neta (%)	-24%	-19%	-8%
Corectie totala bruta	3	2	4
Corectie totala bruta (%)	24%	19%	48%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	0	0	1
Numar elemente similare	10	10	9
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii	10 Euro		
Valoare de plata estimata a proprietatii	3.800 Euro		
Valoare de plata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	3.800 Euro	

Observatii privind ajustarile realizate :

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

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

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

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

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

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

Acces : Nu au fost necesare ajustari

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

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

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari ;

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 8,3 si 9.9 Euro/mp.

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

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

Valoare teren 380 mp = $380 \times 10 =$

3.800 EURO (18.725 lei)



4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren intravilan 380 mp	10 Euro/mp	49,28 lei/mp	3.800	18.725

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 « casa cu teren »
2. Fise de calcul- constructii- extractie
3. Extras CF ;
4. Plan de amplasament
5. Fotografii

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

COMPARABILA 1

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

Agentie
0757 876 775
sov-IDsaAg.html

Casa si curte de vanzare 500 mp zona Livezii Fagaras judetul Brasov
135 000 €

Rata estimata: **2.936 RON /luna**

Avans: **100.238 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

Foloseste calculatorul de credite

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

559 €/m²



Prezentare generala

Suprafata utila
180,5 m²

Suprafata construita
241,6 m²

Suprafata teren (m²)
275,5 m²

Numarul de bai
2

Tip proprietate
singur in curte

Anul constructiei
2004

Numarul de camere

Garaj/Loc de parcare
cere informatii

Vizionare la distanta
cere informatii

Stare
nou

Descriere anunt

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

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

Cod oferta / id: P15094

Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?

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

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Ai o proprietate similara de vanzare sau de inchiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuita?

Suna acum la numarul de telefon: 0369.822.822

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-3-camere-XDM11101D?lista=2382260&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_1ista&rec_ref=2382260&imoidviz

0727 645 875 Apelează acum

la recenta

Făgăraș, zona Central - **Vezi hartă**

1.135,71
€
/ mp

159.000
€

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

1



Ascunde anunt Raportează anunt

Vezi hartă

Descriere

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

Imobilul este dispus pe doua nivele si se compune din:

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

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

Dispune de foisor, garaj si beci

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

Specificatii

ID Anunt: XDM111017Actualizat în 17.11.2022

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

- Nr. terase: **1**

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

- Nr. garaje: **1**
Adaugă

UTILITĂȚI

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

FINISAJE

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

- Pereti: Faianta

DOTĂRI

- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Mobilat: Complet

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

ALTE DETALII PREȚ

Comision: 2%%

COMPARABIA NR. 3

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

TEL: 0771338871

Următorul

ALTE DETALII ZONĂ



CONSULTANT IMOBILIAR

+40771338871

ADAUGĂ LA FAVORITE

VÂNZARE

Casă - Vilă 3 camere, Est

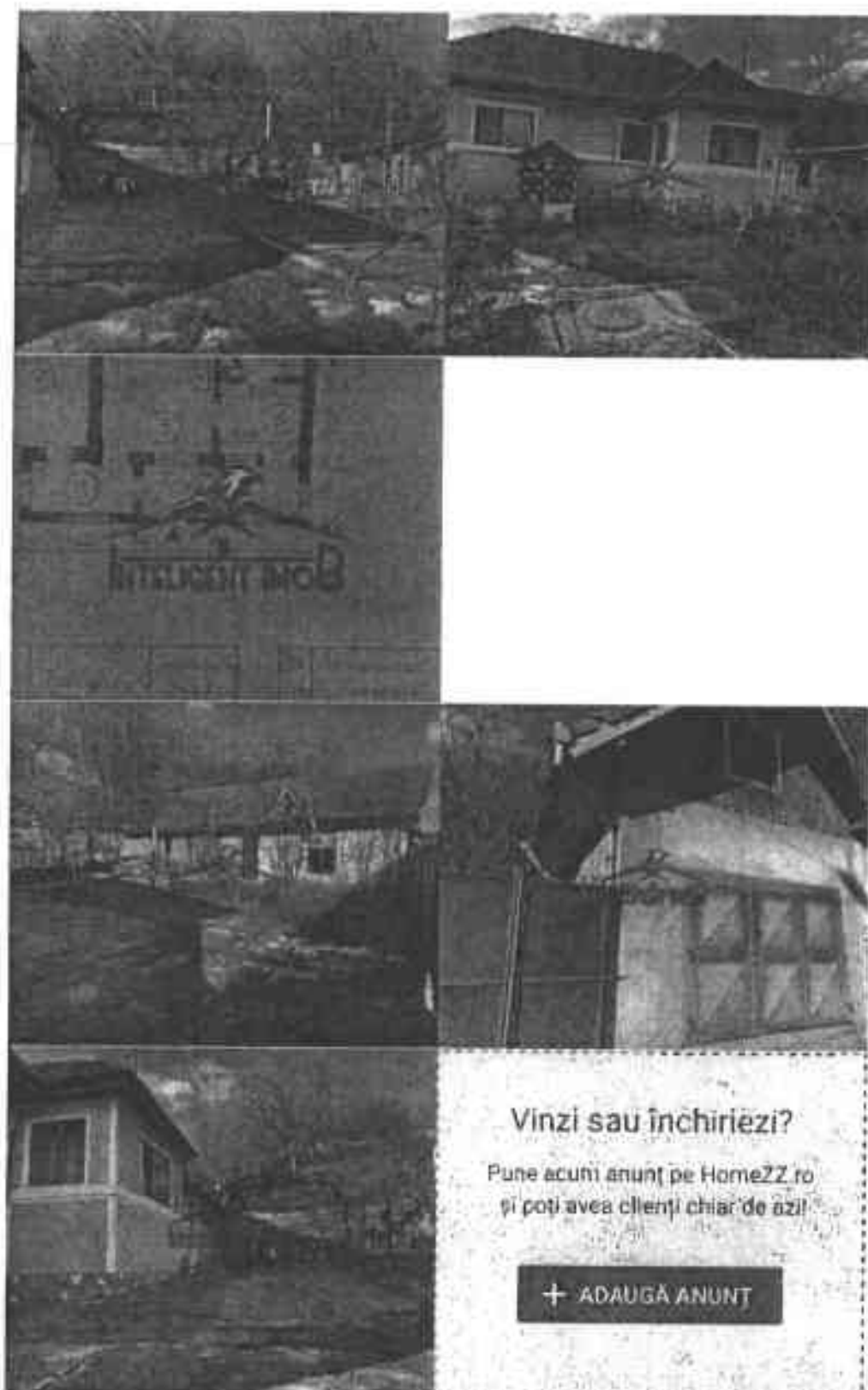
Casa singur in curte in Fagaras - Cartierul Galati

55.000 EUR

Casa - Vile|80 m²|3 camere
Fagaras, Brasov / Est

ID 2859470





Zona

Număr camere

Est

Suprafața utilă	<u>3</u>
Suprafață teren	80 m ²
	<u>745 m²</u>
An finalizare construcție	1970
Stare proprietate	<u>De renovat</u>
Număr niveluri imobil	<u>mai mult de 12</u>
Număr Băi	<u>1</u>
Clasă energetică	C
Posibilitate parcare	Da
Nr. locuri parcare	<u>3</u>
Utilități	Curent, Apă, Canalizare, Gaz, Încălzire
Preț negociabil	

Subsol

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

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

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

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

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

Detine Certificat Energetic, clasa C.

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată disponibilă:

Vineri

30 Decembrie

Sâmbătă

31 Decembrie

RAPORT DE EVALUARE nr. 1000

Beneficiar raport: primaria fagaras Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, str Livezii

Data evaluării: 27.12.2022 / Curs la data evaluării: 4.928 lei/EUR
 Coef. de corecție pentru distanța transport: 0,927 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corecție manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad solemn: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible][illegible]

Anexa nr. 21.

11	GARAUBCA7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stativori de beton armat, pe fundatii din cuzineti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime, pardosella din beton simplu de 10 cm grosime	mp Ad	B	25	701,10	19 527,50	100,00	19 528	0	3	54
12	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiala interioara (avand reteleciuit), spatula de var, usi metalice vopsite, pardosella nu este scvissita	mp Ad	B	25	111,74	2 793,50	100,00	2 794	0	3	56
13	EILFT	Corp de iluminat incandescent	buc	B	25	67,16	1 679,00	100,00	1 679	0	3	58
		TOTAL FISA					891,218		891,218	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si conectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati, Coef. recap. deviz analitic, Coef. chat. indiv. 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 indicator de actualizare valabilitii 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 cadru, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL; 6 = "Centrale edileme" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CIUPLATE, APARTAMENTE IN BL TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

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



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

Beneficiar raport: primaria fagaras Destinatar: RIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
URASOV, FAGARAS, Fagaras, semicentral

EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Clasa de imob.	Obiect de evaluare	Anul de evaluare	Valoarea la data de evaluare (lei)	Valoarea la data de evaluare (lei)	Valoarea la data de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)	Costul net de evaluare (lei)
1.	clasa P+M	2003	19	19	160	850.077	172.506	23	0	654.559	132.830	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCȚII				160	850.077	172.506			654.559	132.830		0
Note:													
- Valoarea din tabel nu conține TVA.													
- În cazul construcțiilor nefinalizate valoarea "Cost de noi construcții" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar valoarea "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.													

• În cazul construcțiilor nefinalizate coloana "Cost de nou construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net construcție" conține costul de nou al construcțiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

Apexa nr. 2.2.



FISA NR. 1. - casa P+M

Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8a)	9 = 7 x 8 / 100	Cost lucruri de servicii de instalare la TVA	Suprafata m ²	Ind.
1	FSUBSPAR	Infrastructura cu subeol partial		mp Ad	B	80	1.280,31	102.424,80	100,00	102.425		0 1	13
2	7ZIDCAR24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include staipeori, centura si placa din beton armat realizata la parter superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	B	80	1.409,23	112.738,40	100,00	112.738		0 1	20
3	7ZIDCAR24M	Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include staipeori si centura din beton armat realizata la parter superioara a zidariei		mpAd mansarda	B	80	609,42	48.753,60	100,00	48.754		0 1	32
4	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tipa Bramac + igheburii + burlane		mp acoperis	B	100	481,98	48.198,00	100,00	48.198		0 5	2
5	FVINAR	Finisaj cu lencuila din scula si vinaron		mp fatada	B	160	217,84	34.854,40	100,00	34.854		0 1	36
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti lencuili si zugravit, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade lencuile (lencuile tip strop)		mpAd	B	160	1.562,58	250.012,80	100,00	250.013		0 1	35
7	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda la van gips-carton: pereti lencuili si zugravit, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie		mpAd	B	80	985,34	78.827,20	100,00	78.827		0 1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, traseu curenti slabii		mpAd	B	160	248,54	39.766,40	100,00	39.766		0 1	37
9	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu leava Cu, corpuri statice din fonta de import sau binelul de tip Sital		mpAd	B	160	234,24	37.478,40	100,00	37.478		0 1	37
10	DUISLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitarie obisnuit)		ansamblu	B	2	4.838,72	9.677,44	100,00	9.677		0 1	37

11	GARA JBGA7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpiori de beton armat, pe fundatii din cușineți armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime	mp Ad	B	30	781,10	23.433,00	100,00	23.433	0	3	54
12	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuială interioară (lavare netencuită), spolia de var, uși metalice vopăsite; pardoseala nu este schivlita	mp Ad	B	30	111,74	3.352,20	100,00	3.352	0	3	56
13	EILFT	Corp de iluminat incandescent	buc	B	30	67,16	2.014,80	100,00	2.015	0	3	55
14	INVTIG	Învelitoare țigla profilată ceramică pe sarpanta din lemn scarlat, include si costul gheburilor si turbanelor din tabla zincata	mp accesoris	B	100	523,78	52.376,00	100,00	52.376	0	1	35
15	MAGLROTUND	Magazin din scanduri pe structura din lemn rotund pe fundatie piatra, pardoseala pamant compactat sau beton simplu, usa dulgheresca, fereastră cu ochiuri fixe	mp Ad	B	20	258,04	5.160,80	100,00	5.161	0	3	52
16	INVFAAZB	Învelitoare din abociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce rezista pe grinzile de lemn ale structurii magazinelor	mp Ad	B	20	50,42	1.008,40	100,00	1.008	0	3	52
TOTAL FISA									850,077	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef.cheat.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. rezidențiale"; 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 edilese" 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 2022-2023) - www.kostul.ro - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator



RAPORT DE EVALUARE nr. 1000.3

Beneficiar raport: primaria fagaras Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, cartier Galati

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

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1	CASA	1970	S	52	52	110	110	611.462	124.084	55	20000	10	213.133	43.251	100,00	0			
TOTAL CONSTRUCTII																			
Valori 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.

[Signature]



Anexa nr. 2.3

FISA NR. 1. - CASA ARTER

Nr. crt.	Descrierea elementului constructiv	2A	3	4	5	6	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)	Preț material (lei)	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)	Cost de montaj construcție (lei fara TVA)
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FSUBSPAR	Infrastructura cu subed partial	mp Ad	B	B	110	1.280,31	140.834,10	100,00	140.834	0	1	13
2	7ZIDCAR24PS	Structura clădire parter (cu scara) - Ziderie caramida 24 cm - include stăpisorii, centura și placa din beton armat realizată la parter superioară a edificiului, și scara din beton armat cu podest intermediar	mpAd parter	B	B	110	1.409,23	155.015,30	100,00	155.015	0	1	20
3	FVINAR	Finisaj cu lencuță driscuță și vinarom	mp falada	B	B	110	217,84	23.962,40	100,00	23.962	0	1	38
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara, pereti lencuți și zugrăviti, lamplarie termi, convor pvc pe suport textă (sau lamplarie PVC cu geam termopan și parchet laminat), faianță la baie și bucatarie, falade lencuțe (lencuțe tip strop)	mpAd	B	B	110	1.562,58	171.883,80	100,00	171.884	0	1	35
5	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	B	B	110	248,54	27.339,40	100,00	27.339	0	1	37
6	DUSLAWC	Cuve dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)	ansamblu	B	B	1	4.838,72	4.838,72	100,00	4.839	0	1	37
7	INVTIG	Încalzire la apă caldă ceramice pe sarpanta din term ecansat, include și costul jgheburilor și buturilor din tabla zincată	mp acoperis	S	S	130	523,76	68.088,80	100,00	68.089	0	1	38
8	INCCONV	Încalzire cu convectorradiatoare	mpAd	S	S	110	177,27	19.499,70	100,00	19.500	0	1	37
TOTAL FISA										611.462	0	0	

TOTAL FISA

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilități. Costul este analizat, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este înțeles cu înțelesul de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pt. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicatorilor de calculat și se ajunge la data evaluării

- Sursa Informațional: 1 = "Cl-OR C. rezidențiale", 2 = "Cl-OR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "Cl-OR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITEX și construcții speciale", 4 = "Metode
costurilor speciale" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale electrice autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL
2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor
C. Schiopu



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107280 Făgăraș

Nr. carte	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022
Cod verificare 100118374493	

48

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107280	380	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20430 / 23/08/2022	
Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS;	
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	
1) MUNICIPIUL FAGARAS , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 13950 din 09/06/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

0208213532

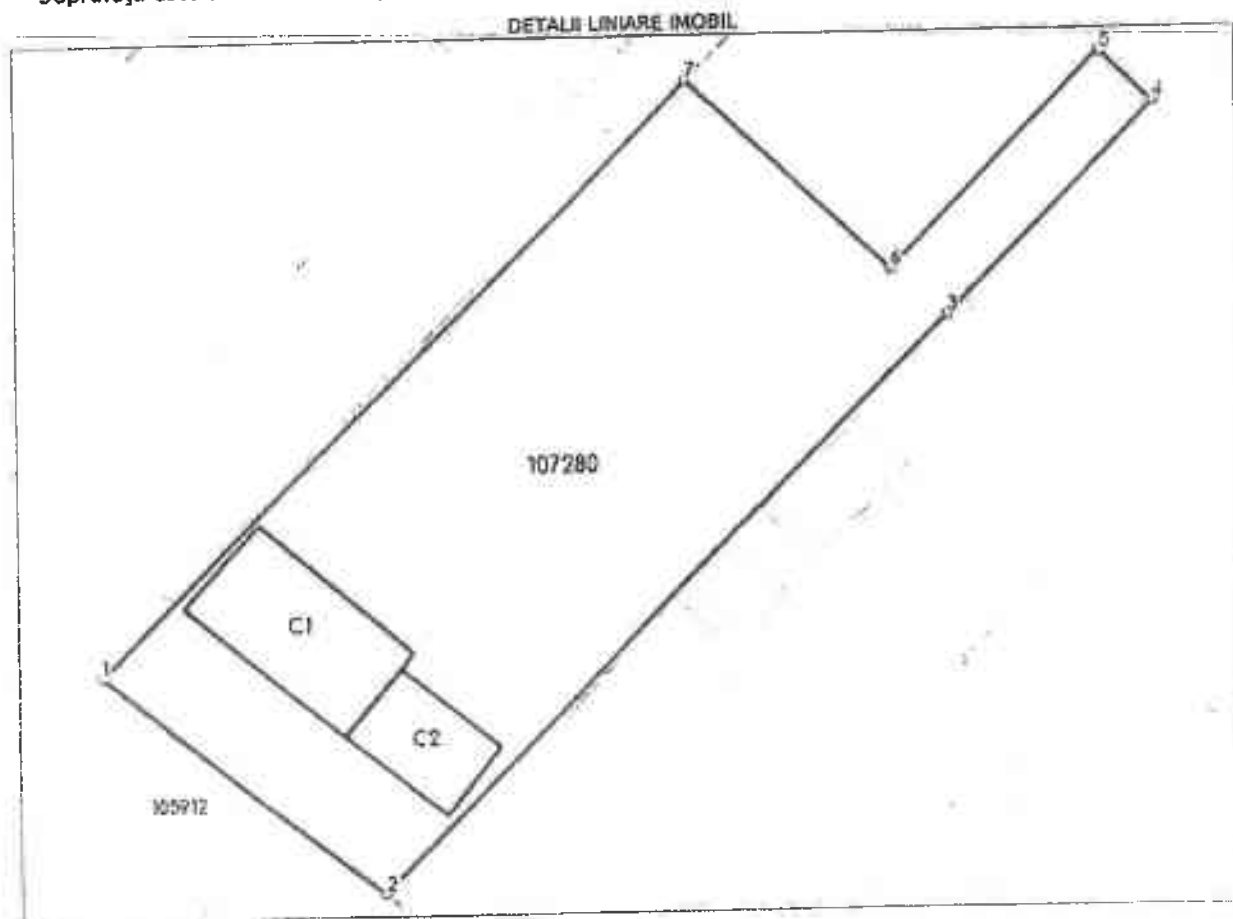
DA

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107280	380	

* 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	380	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107280-C1	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; Anexa P neinscrisa in CF.
A1.2	107280-C2	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Anexa P neinscrisa in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	12.518
2	3	28.103
3	4	10.382

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
4	5	2.604
5	6	10.491
6	7	9.725
7	1	29.197

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

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

Data soluționării,

26-08-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

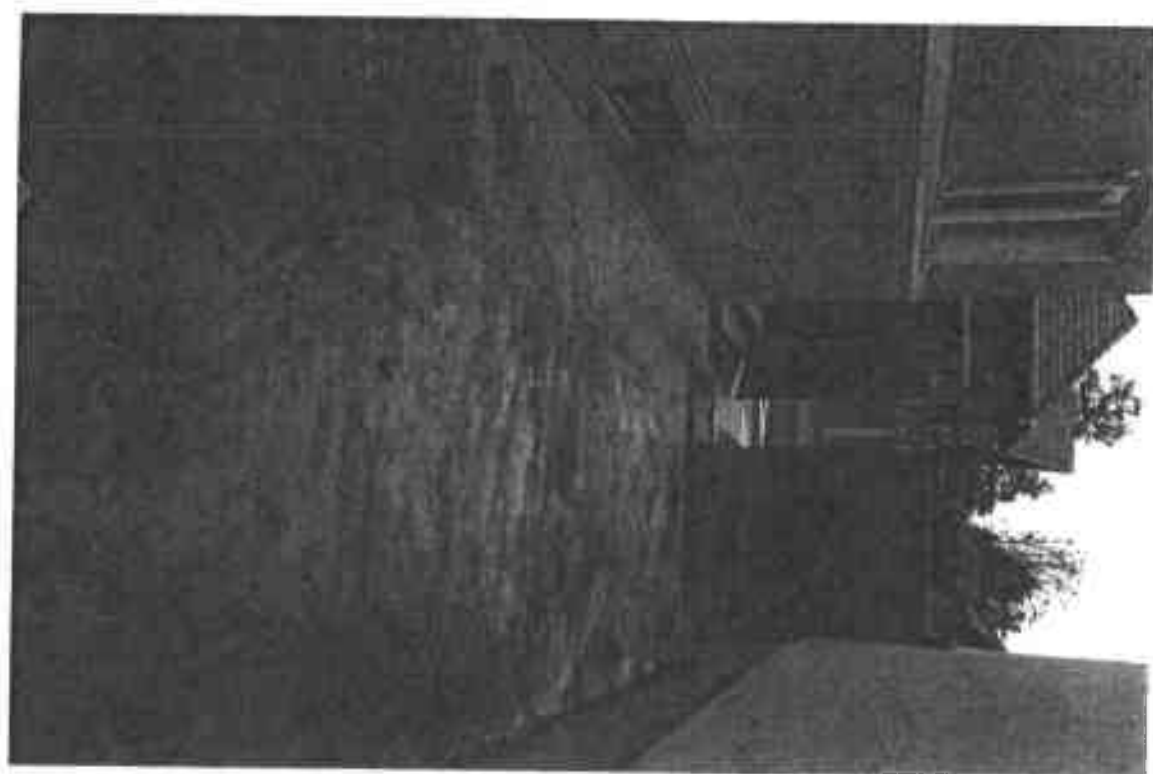


Imobil

Număr casă Locuitor: 101700

Strada de la zona "Sângea" - Cluj Napoca

Scara de scări: 1000000



NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoare in EURO	Valoare finala totala de vanzare in LEI
1.	Trandafirilor, aferent constructiei situate in Fagaras, str Trandafirilor nr 48	CF nr 107280 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 380 mp	18.725 lei	3.800 EURO	19.125 lei



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107280 Făgăraș

12.9.

Nr. cerere	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118374493

48

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107280	380	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20430 / 23/08/2022 Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 13950 din 09/06/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107280	380	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	380	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107280-C1	construcții anexa	28	Fara acte	S. construita la sol:28 mp; S. construita desfasurata:28 mp; Anexa P neinscrisa in CF.
A1.2	107280-C2	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; S. construita desfasurata:14 mp; Anexa P neinscrisa in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.518
2	3	28.103
3	4	10.382

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	2.604
5	6	10.491
6	7	9.725
7	1	29.197

** 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. 222.

Data soluționării,
26-08-2022

Asistent Registrator,
ADRIANA COJOCARIU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 2
COMISIA DE ORGANIZARE ȘI
DEZVOLTARE URBANISTICĂ,
REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI
ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE
ARHITECTURĂ**

AVIZ NR. 9 / 26.01.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.2 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice.

Amendamente propuse:

AF

PREȘEDINTE,
Popa Ovidiu



SECRETAR,
Șuteu Marilena

Cod: F-18

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 6
COMISIA DE TURISM, RELAȚII
EXTERNE ȘI INTEGRARE
EUROPEANĂ**

AVIZ NR. 9 126.01.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.6 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind: anunțarea

- aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice.

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Biza Radu**

**SECRETAR,
Polmoalea Corina-Cornelia**

**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 5
COMISIA PENTRU ADMINISTRAȚIA
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ,
APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETĂȚENEȘTI,
PROBLEMELE MINORITĂȚILOR**

AVIZ NR. 9 125.01.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ Comisia de specialitate nr.5 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de hotărâre privind:

- aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice.

Amendamente propuse:

*se propune inițiativa schiză de
pe ordinea 31*

**PREȘEDINTE,
Paicu Cristina-Cornelia**

Cod: F-18

SECRETAR,



**CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

**COMISIA 1
COMISIA DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET
FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI**

AVIZ NR. 9 12.01.2023

În aplicarea prevederilor art.136 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ
Comisia de specialitate nr.1 **AVIZEAZĂ (NU AVIZEAZĂ)** favorabil proiectul de
hotărâre privind:

aprobară vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan,
proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor,
teren înscris în CF nr. 107280 Făgăraș, în suprafață de 380 mp, aferent construcției casă
situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 48, proprietate persoane fizice.

Amendamente propuse:

**PREȘEDINTE,
Dobria Florin-Emanuel**



**SECRETAR,
Paicu Cornelia-Cristina**

Cod: F-18