



22

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040 368 402 805
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. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 42326/1/21.09.2022 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 42326/21.09.2022, 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. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 proprietate persoană fizică, 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. 107327 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. 972/2022 întocmit de către evaluator autorizat ANRVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului teren intravilan în suprafață de 249 mp, înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

Art.2: Se aprobă vânzarea prin negociere directă către persoană fizică, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp și aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică.

Art.3.: Vânzarea imobilului teren se va face ținând seama de contravaloarea acestora stabilită în vederea vânzării prin negociere directă prin rapoartul 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.: După finalizarea procedurii de vânzare a imobilului teren ce face obiectul rapoartului de evaluare amintit la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

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

INIȚIATOR,

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



AVIZAT,

**pentru
SECRETARUL GENERAL
Jr. CAMELIA CRIȘAN**





Nr. înregistrare: 42326/21.09.2022

**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. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică

Având în vedere necesitatea rezolvării situației juridice a imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, teren aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică, ca urmare a solicitării persoanei fizice – proprietar tabular al construcției amintită, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr. 52113/2022

Ținând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care acestuia nu îi poate fi atribuită nici un fel de utilitate, fiind terenul aferent construcției proprietate privată persoană fizică, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în cartea funciară amintită mai sus, respectiv CF nr. 106903 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.

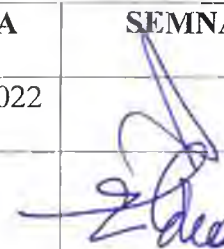

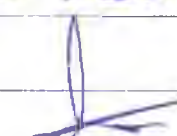

Analizând toate cele de mai sus, în conformitate cu prevederile:

- 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

Ținând seama de cele expuse în prezentul Raport, propunem aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	Liliana BOER	21.09.2022	
2.	Șef Birou cadastru, Ev. Patrimoniu	Elena TĂNASE		
3.	Consilier Birou cadastru, Ev. Patrimoniu	Gabriel GRECU		
4.	Consilier Comp. Juridic	Lavinia MARIAN		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. înregistrare: 42326/1/21.09.2022

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. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică

Având în vedere necesitatea rezolvării situației juridice a imobilului teren intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, teren aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică, ca urmare a solicitării persoanei fizice – proprietar tabular al construcției amintită, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr. 52113/2022

Analizând faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care acestuia nu îi poate fi atribuită nici un fel de utilitate, fiind terenul aferent construcției proprietate privată persoană fizică, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Ținând seama de cele expuse în prezentul Raport, propunem aprobarea vânzării prin negociere directă a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107327 Făgăraș, în suprafață de 249 mp, aferent construcției C1 – casă, proprietate persoană fizică.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



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

Nr. cerere	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100118374493



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107327 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Trandafirilor, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107327		249	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20430 / 23/08/2022		
Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107327 a imobilului cu numarul cadastral 107327 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 107261 inscris in cartea funciara 107261;	A1
Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală intocmită de persoană fizica autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 13950 din 09/06/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

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

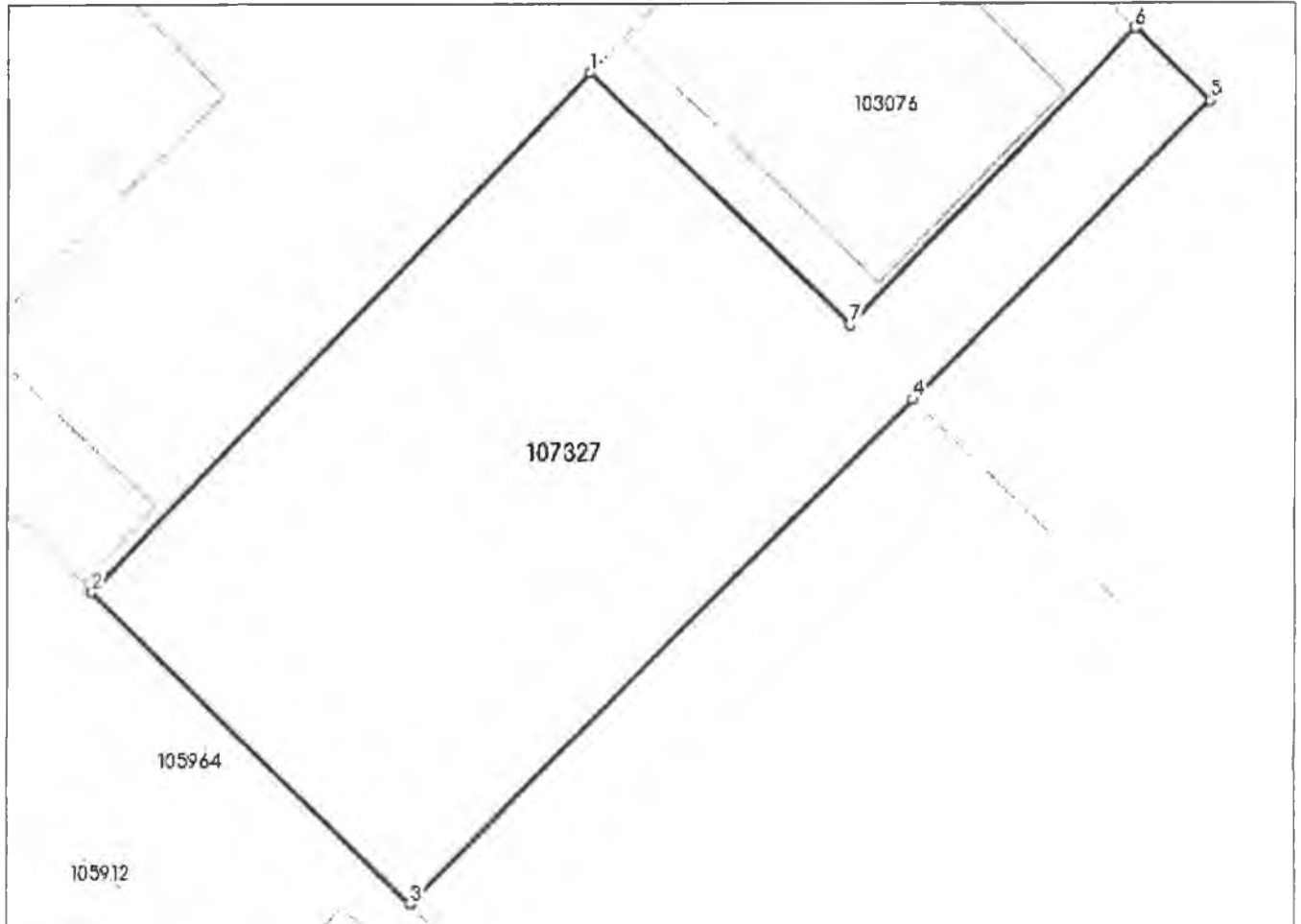
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107327	249	

* 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	249	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	18.728
2	3	11.636
3	4	18.488
4	5	10.969
5	6	2.717
6	7	10.694

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	9.444

** 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)

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Terenuri			
Teren Str Trandafirilor 249 mp CF 107327				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"
2107510150/1	21/09/22, NIR, 37	Nota de receptie	1	11.952,00	0,00	11.952,00	0,00

Contabil
Contabil

.....



Director
Director

.....

Nr crt	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoare stabilita prin expertiza aferentă proprietății	Valoare în EURO	Valoarea finală totală de vânzare
1	Făgăraș, str. Trandafirilor, aferent construcției situată în Făgăraș, str. Trandafirilor, nr. 95	CF nr. 107327 Făgăraș, teren intravilan în suprafață de 249 mp teren aferent construcției C1	12.270,00 lei	2.490,00	12.670,00 lei

RAPORT DE EVALUARE

NR 972

PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafață de **249 mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 107327 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107327

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.09.2022

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 249 mp**, inscris in Cartea Funciara nr. 107327 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107327, 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 : **15.09.2022**

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 249 mp	10 Euro/mp	49,25 lei/mp	2.490	12.270

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9247 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. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului si 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.....	5
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.....	7
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 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare	11
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	13
3.3.2. Cererea solvabila	13
3.3.3. Oferta competitive.....	13
3.2.4. Echilibrul pietei	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
4.1. Cea mai buna utilizare	15
4.2. Procedura de evaluare.....	15
4.3. Evaluarea terenului	17
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei.....	18
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	22
A N E X E	23

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

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



2.2. Prezentarea beneficiarului și utilizatorilor desemnați

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN**, cu suprafața de **249 mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 107327 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107327, 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 4.9247 lei

2.5. SCOPUL EVALUARII

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

2.6. BAZELE EVALUARII, 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 evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **15.09.2022**

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 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.storia.ro; www.olx.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 sa indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru

- ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- In cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat in 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 in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
 - Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
 - Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
 - Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **septembrie 2022**;
 - Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile 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 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 conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, 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. Declarația conformității cu SEV

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

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

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. Fagaras, într-un cartier rezidențial de case la periferie în partea sud-vestică a localității. Accesul spre teren se face din str. Trandafirilor.

3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<p>Mun. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Suprafata: 249 mp, ▪ Forma: neregulata, ▪ Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor, din partea nord-estica. ▪ Deschidere: 2.7 m ▪ topografie – plana ▪ utilitati: da ▪ categoria de folosinta: curti constructii ▪ vecinatati: <ul style="list-style-type: none"> - la sud- vest- terenuri libere- ; - la nord-vest: un teren construit si drumul de acces- str. Trandafirilor; - la nord vest si sud est terenuri construite- rezidentiale; -
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Carte Funciară nr. 107327 Fagaras ▪ ▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI • TEREN INTRAVILAN ▪ Număr cadastral:107327 ▪ Suprafata: 249 ▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii

		<p style="text-align: center;">B . PROPRIETARI SI ACTE</p> <p>20430/23.08.2022</p> <ul style="list-style-type: none">• Act notarial nr. 2438, din 22.08.2022 emis de Popa Maria Cristina;• B1. Se infiinteaza cartea funciara 107327 a imobilului cu nr cadastral 107327/UAT Fagaras, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 107261 inscris in cartea funciara 107261;• 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. 3813/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS;• B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT▪ SARCINI: NU SUNT <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
	Concluzii privind caracteristicile terenului	<ul style="list-style-type: none">▪ Terenul prezinta un dezavantaj prin suprafata relativ mica, care nu permite construirea, decat in anumite limite, avand in vedere si distanta fata de cladirile vecine (destul de mica) si deasemenea deschiderea la strada de doar 2,7 m.

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

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

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 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.

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 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.

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” 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 0760257449	Convorbire Telefonica 0761251141
Suprafata teren (mp)	249	500	516	720
Suprafata desfasurata constructie (mp)		242	330	190
Pret vanzare total suprafata (E)		135.000	107.000	75.000
Pret vanzare (E)		122.000	97.000	67.500
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Prept 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	Cartier Galati	Cartier Meltea
Acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	2.7	20	14	15
Utilitati	Da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	rezidential	Rezidential	Rezidential

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 inconjurator 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

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/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

Etapele parcurse:

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

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

fost:

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

4.3. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului s-a făcut prin **metoda extractiei**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară Mun. Fagaras și împrejurimi – **vezi capitolul 3.3.Oferta competitive**.

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 = 249 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- imprejmuit: da
- deschidere: 2,7 m
 - stare: neconstruit
 - Adresa: Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov

Utilizare : rezidentiala

Data evaluarii: 15.09.2022

Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata

Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

	Comp 1	Comp2	Comp3
Pret de vanzare (euro)	135.000	107.000	75.000
Negociere (5-10%)	122.000	97.000	67.500
Cladirea are valoare	Da	Da	Da
Costul de inlocuire net al cladirii	115.400	91.250	58.400
Indicatii asupra valorii terenului	6.600	5.750	9.100
Suprafata teren (mp)	500	516	720
Indicvatii asupra valorii terenului (euro/mp)	13	11	13

Rezulta o indicatie asupra valorii terenului cuprinsa in intervalul 11 -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.

4.2.1.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)	2490	6.500	5.676	9.360
Suprafata - mp	249,00	500,00	516,00	720,00
Deschidere	2,70	20,00	20,00	15,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	10	13,00	11,00	13,00
Discount negociere				
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		13	11	13
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral

Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13	11	13
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13	11	13
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13	11	13
Conditii de piata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13	11	13
Localizare	str. Trandafirilor	Zona Livezii	Cartier Galati	Cartier Meltea
Corectie (%)			20%	
Corectie		0	2	0
Pret corectat		13	13	13
Acces	asfaltat	neasfaltat	asfaltat	neasfaltat
Corectie (%)		5%		
Corectie		1	0	0
Pret corectat		14	13	13
Suprafata	249	500	516	720
Corectie (%)		-20%	-20%	-15%
Corectie		-3	-3	-2
Pret corectat		11	11	11
Deschidere/ adancime	3	20	20	15
Deschidere/ adancime	0,00	0,80	0,78	0,31
Corectie (%)		-5%	-5%	-10%
Corectie		-1	-1	-1
Pret corectat		10	10	10
Utilitati	TOATE	toate	toate	toate
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10	10	10
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	10	10
Status urban INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10,4	10,0	9,9
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	10	10	10
Corectie totala neta	-3	-1	-3
Corectie totala neta (%)	-20%	-9%	-24%
Corectie totala bruta	4	5	3
Corectie totala bruta (%)	30%	49%	24%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	1	1	0
Numar elemente similare	9	9	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii		10 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii		2.490 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	2.490 Euro



Observatii privind ajustarile realizate :

Localizarea : s-a ajustat comparabila 2 cu + 20%, cartierul Galati fiind considerat o localizare inferioara.

Acces : s-a ajustat comparabila 1 cu +5% avand acces neasfaltat

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 ;

Pentru celelalte elemente de comparatie nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 9,9 si 10,4 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 3 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **10 E/mp.**

VALOARE UNITARA TEREN = 10 Euro/mp (49,25 LEI/MP)

Valoare teren 249 mp = 249 X 10 = 2.490 Euro

2.490 EURO (12.262 lei)



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of an official circular stamp. The stamp is blue and contains the following text: 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI ENI ROMANIA' around the perimeter, 'Evaluator autorizat' at the top, 'DOBRILA LILIANA' in the center, 'Licentia Nr. 12154' below the name, 'Valabil 2022' below the license number, and 'Specializarea: EPI, EBI' at the bottom, with 'ANEVAR' and 'ANRE' at the very bottom.

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 249 mp	10 Euro/mp	49,25 lei/mp	2.490	12.270

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



A N E X E

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

ANEXA. NR. 1

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

3

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 spatiosa numai buna pentru a lua o pauza de la activitatile curtii. In plus exista si o gradina care poate fi folosita pentru diferite activitati in aer liber. Casa este construita pe structura de beton din BCU si izolata la exterior fiind foarte racoroasa vara si calduroasa iarna, iar incalzirea se realizeaza cu centrala termica cu calorifere. Casa se vinde la cheie complet mobilata si utilata.

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

Cod oferta / id: P15094

Vrei mai multe informatii despre aceasta proprietate?
Suna acum la numarul de telefon: 0369.822.822 sau beep si te sunam noi.

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

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

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-5-camere-X5EK110RL?lista=2382260&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3694782006>

0773 385 969

0760 257 449

107.000
€

Rate de la 2.296Ron/lună. Vezi detalii

PREȚ MINIM

2



[Ascunde anunt](#)[Raportează anunt](#)[Distribuie anunt](#)

[Vezi hartă](#)

[Vezi detalii](#)

Descriere

Casa individuala de vanzare in cartierul Galati municipiul Fagaras cu o suprafata utila de 213 mp, avand un regim de inaltime P+1E+M, ultima renovare fiind facuta in anul 2018.

Aceasta este compartimentata astfel:

- parterul are o bucatarie mobilata si utilata, o baie, un hol, un garaj si beci;
- etajul este format dintr-o camera spatioasa si mobilata, un living spatios mobilat, un hol, o bucatarie mobilata si utilata, baie, camara;
- la mansarda se afla doua camere spatioase si mobilate, un living spatios si mobilat, o baie.

La exterior se gaseste o curte la fel de spatioasa betonata partial precum si o gradina frumos intretinuta, acoperisul casei este recent renovat cu tabla si partea din spate a casei este izolata.

Casa are toate utilitatile: curent electric, gaz, apa si canalizare, incalzirea casei se face cu centrala proprie si calorifere, usa de intrare este din PVC cu sticla termopan, iar cele interioare sunt celulare, ferestrele sunt din PVC cu sticla termopan, podelele au gresie si parchet din stejar care se afla intr-o stare excelenta. Casa este zugravita cu lavabila, iar bucatariile si baile au faianta.

Casa se vinde complet mobilată și utilată și prețul este ușor negociabil.

Toate informațiile despre această proprietate sunt afișate doar pe site-ul agenției, intra acum pe [www . TABOO.ro](http://www.TABOO.ro)

Cod oferta / id: P15166

Vrei mai multe informații despre această proprietate?

Suna acum la numărul de telefon: [vezi numărul](#) sau beep și te sunăm noi.

Toate anunțurile imobiliare unice și actualizate zilnic din Făgăraș sunt publicate acum pe TABOO.ro

Accesează acum TABOO.ro

Ai o proprietate similară de vânzare sau de închiriat? Ai nevoie de o evaluare gratuită?

Suna acum la numărul de telefon: [vezi numărul](#) citește mai mult

Specificații

ID Anunț: X5EK110RL Actualizat azi

- Nr. camere: **5**
- Suprafață utilă: **213 mp**
- Suprafață construită (Amplasament la sol): **330 mp**
- Nr. băi: **2**

- Nr. balcoane: **1**

- Suprafață teren: **516 mp**
- Front stradal: **14 m**
- An construcție: **1975**
- Structură rezistență: **beton**
- Regim înălțime: **P+1E+M**

- Nr. garaje: **1**

UTILITĂȚI

- Utilități generale: Curenți, Apă, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem încălzire: Centrală proprie, Calorifere

FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie
- Uși interioare: Celulare
- Izolații termice: Exterior
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabilă
- Ferestre cu geam termopan: PVC

- Usa intrare: PVC

DOTĂRI

- Alte spatii utile: Pivnita
- Bucatarie: Mobilata
- Contorizare: Apometre, Contor gaz
- Dotari imobil: Curte, Gradina
- Electrocasnice: Aragaz, Cuptor microunde, Frigider, Masina de spalat rufe
- Mobilat: Complet

ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

CERTIFICAT ENERGETIC

- Clasa energetică: A

VECINĂȚI

Cetatea Fagaras, Catedrala Fagaras

DISPONIBILITATE PROPRIETATE

Imediat

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/casa/casa/anunt/casa-de-vanzare-4-camere/0dif53q2967879q9d3ihdhqq84715ghi.html>

Casa de vanzare 4 camere

75 000 EUR negociabil 395€/m²

Brasov, Fagaras Vezi pe harta

Validabil din 06.09.2022 10:19:58

0-01-00-40



Specificatii

Suprafata utila 190,0 m²

Descriere

Casa de vanzare ,4 camere ,Cartier Meltea ,Fagaras ,jud Brasov.

Situata in apropiere de Penny Market,Kaufland,Lidl.

Suprafata teren 720 mp.

Tip proprietate: singur in curte

Nr Camere: 4

Nr. Bai : 2

An constructie:1975,renovata in anul 2000

Stare: Utilizat

Casa de vanzare cu 4 camere,bucatarie,2 bai,2 holuri,acareturi,pivnita

Terenul are suprafata totala de 720 mp

Imobilul are regim de inaltime S+P

Structura din caramida si beton

Dotari:Sobe teracota pe gaz,usa intrare lemn,ferestre cu tamplarie din lemn,parchet stejar

,gresie,faianta ,mozaic,zugraveli cu lavabil,acoperis cu tigla

Utilitati:curent electric ,contor gaz,apometre,canalizare

Pret 75.000 Euro usor negociabil

telefon Publi24_1662125743

Vezi detalii pe www.romimo.ro

RAPORT DE EVALUARE nr. 970.1

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

Data evaluarii: 15.09.2022 / Curs la data evaluarii: 4,925 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.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	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 P+M	2004	B	18	18	242	891.218	180.969	23	55000	10	568.114	115.360	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					242	891.218	180.969				568.114	115.360		0
<i>Note:</i>		- 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.														



ANEXA NR. 2

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica
Index	1	2	2A	3	4
1	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mpAc	B
2	7ZIDCAR24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	B
3	7ZIDCAR24M	Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd mansarda	B
4	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	B
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B
6	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	B
7	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gips carton: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie		mpAd	B
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B
9	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	B
10	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B

1. - casa P+M

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.
5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
116,6	1.280,31	149.284,14	100,00	149.284	0	1	13
116,6	1.409,23	164.316,22	100,00	164.316	0	1	20
100	609,42	60.942,00	100,00	60.942	0	1	32
150	481,98	72.297,00	100,00	72.297	0	5	2
116,6	217,84	25.400,14	100,00	25.400	0	1	36
116,6	1.562,58	182.196,83	100,00	182.197	0	1	35
100	985,34	98.534,00	100,00	98.534	0	1	35
216,6	248,54	53.833,77	100,00	53.834	0	1	37
216,6	234,24	50.736,39	100,00	50.736	0	1	37
2	4.838,72	9.677,44	100,00	9.677	0	1	37

11	GARAJBCA7	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie bca de 24 cm grosime, cu stalpisorii de beton armat, pe fundatii din cuzineti armati, si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime	mp Ad	B	25	781,10	19.527,50	100,00	19.528	0	3	54
12	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieli interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este sclivisita.	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	56
TOTAL FISA									891.218	891.218	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 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 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 970.2

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

Data evaluarii: 15.09.2022 / Curs la data evaluarii: 4,925 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	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	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 d+p+m	1980	S	42	42	330	1.116.593	226.733	50	59000	10	449.367	91.248	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							330	1.116.593	226.733				449.367	91.248		0
<i>Note:</i>	- 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 deprecierele.																



FISA NR. 1. - casa d+p+m

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
1	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	S	110	1.950,29	214.531,90	100,00	214.532	0	1	13
2	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	110	1.320,89	145.297,90	100,00	145.298	0	1	16
3	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 (tencuieli tip strop)		mpAd	S	220	1.562,58	343.767,60	100,00	343.768	0	1	35
4	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	330	248,54	82.018,20	100,00	82.018	0	1	37
5	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	330	234,24	77.299,20	100,00	77.299	0	1	37
6	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	2	4.838,72	9.677,44	100,00	9.677	0	1	37
7	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	S	120	481,98	57.837,60	100,00	57.838	0	5	2
8	7ZIDCAR30M	Structura mansarda - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd mansarda	S	110	707,05	77.775,50	100,00	77.776	0	1	32
9	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gips carton: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie		mpAd	S	110	985,34	108.387,40	100,00	108.387	0	1	35
TOTAL FISA								1.116.593		1.116.593	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 și 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 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 970.3

Beneficiar raport: primaria Fagaras Destinatari:
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, cartier Meltea

Data evaluarii: 15.09.2022 / Curs la data evaluarii: 4,925 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.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită 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	1975	S	47	47	190	951.128	193.134	62	42000	10	287.486	58.376	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII							190	951.128	193.134				287.486	58.376		0
<i>Note:</i>		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - Casa

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa 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	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	S	190	1.280,31	243.258,90	100,00	243.259	0	1	13
2	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	S	190	1.266,94	240.718,60	100,00	240.719	0	1	16
3	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	S	190	481,98	91.576,20	100,00	91.576	0	5	2
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, cover pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	S	190	1.562,58	296.890,20	100,00	296.890	0	1	35
5	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	190	248,54	47.222,60	100,00	47.223	0	1	37
6	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	2	4.838,72	9.677,44	100,00	9.677	0	1	37
7	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	100	217,84	21.784,00	100,00	21.784	0	1	36
TOTAL FISA								951.128		951.128	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 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 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107327 Făgăraș

Nr. cerere	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
10018374493



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagaras, Str Trandafirilor, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	107327	249	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20430 / 23/08/2022	
Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022 emis de Popa Maria Cristina;	
B1	Se infinteaza cartea funciara 107327 a imobilului cu numarul cadastral 107327 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 107261 inscris in cartea funciara 107261;
Act Administrativ nr. 197, din 26/05/2022 emis de UAT FAGARAS-documentație cadastrală intocmită de persoană fizica autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 38136, din 30/05/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 39427, din 06/06/2022 emis de UAT FAGARAS; Act Administrativ nr. 38136/3, din 15/06/2022 emis de UAT FAGARAS;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 107261/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 13950 din 09/06/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

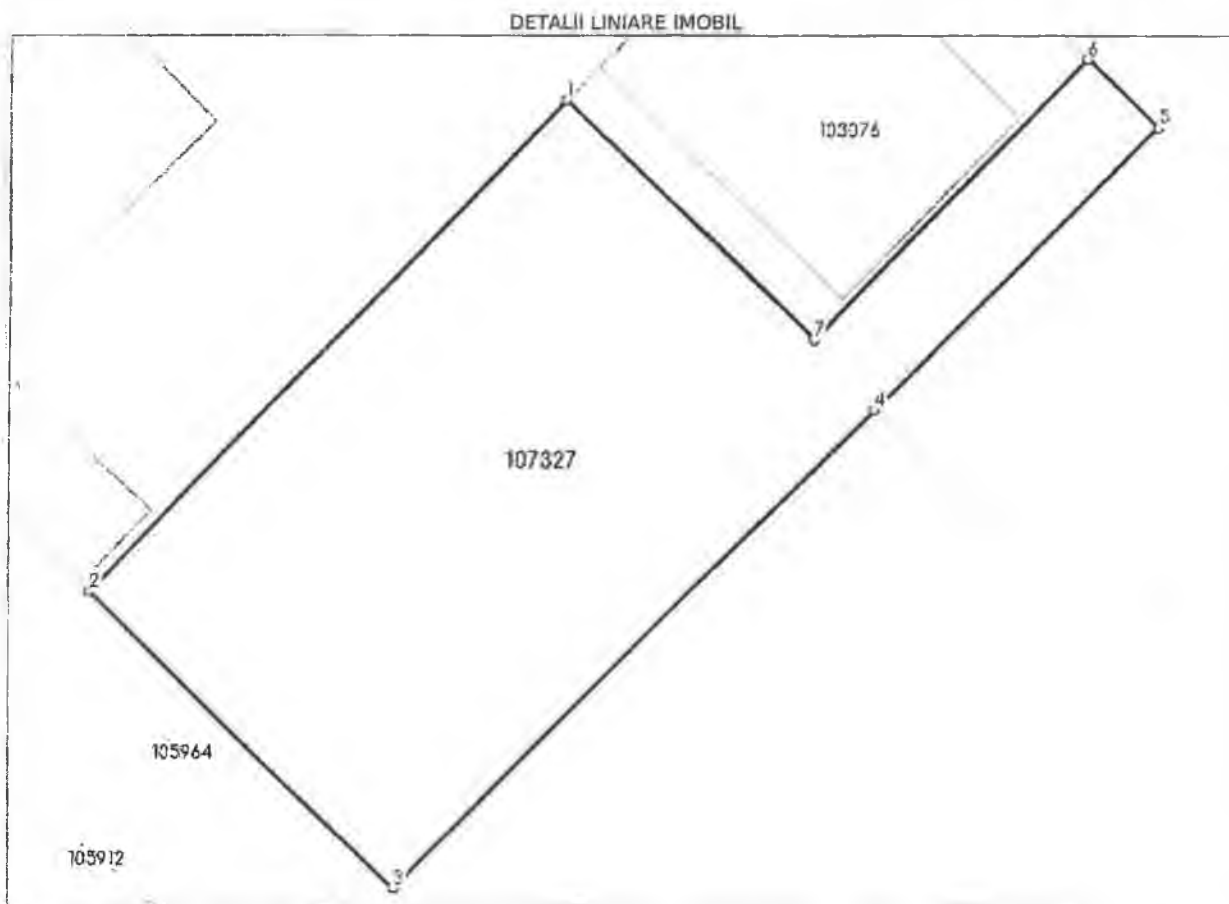
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107327	249	

* 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 constructii	DA	249	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.728
2	3	11.636
3	4	18.488
4	5	10.969
5	6	2.717
6	7	10.694

