



PROIECT

HOTĂRÂREA nr. ....

Din data de .....

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, aferent construcției casă, situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 90, proprietate persoane fizice

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 39938/1/15.06.2023 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 39938/15.06.2023, prin care se propune aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, aferent construcției- casă, proprietate persoane fizice, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1225/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren înscris în CF nr. 107322 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. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil;
- 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 aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune, către persoane fizice, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, în suprafață



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV



## CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

de 257 mp și aferent construcției– casă, proprietate persoane fizice, situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 90.

**Art.2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1225/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș, a imobilului teren intravilan în suprafață de 257 mp, înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art.3.:** Prețul de vânzare va fi de 12.670 lei, sumă ce reprezintă valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare menționat la art.1, la care se adaugă contravaloarea raportului de evaluare, potrivit anexei nr. 2

**Art.4.:** Plata va putea fi achitată integral sau în rate pana la 3 ani, cu plata unui avans de 20% din prețul vânzării.

**Art.5.:** După finalizarea procedurii de vânzare a imobilului teren ce face obiectul raportului de evaluare menționat la art.1, Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș, va fi modificat în mod corespunzător .

**Art.6.:** 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,



Nr: 39938/16.06.2023

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

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, aferent construcției casă, situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 90, 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 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, teren aferent construcției casă, proprietate persoane fizice

Având în vedere cererea proprietarului tabular al construcției descrise anterior, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr 31251/30.03.2023

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1225/02.05.2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilului la suma de 12.670 lei

Ținând seama de faptul ca, 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 107322 nu există 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 mai sus expuse și în conformitate cu prevederile art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Propunem aprobarea vânzării directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str.Trandafirilor, identificat în CF 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, edificat cu construcție casă, proprietate persoane fizice .

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Arhitect Sef	Liliana Boer	15.06.2023	
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: 39938/1/15.06.2023

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

privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren - intravilan, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str. Trandafirilor, teren înscris în CF nr. 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, aferent construcției casă, situată în Făgăraș str Trandafirilor nr 90, 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 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, teren aferent construcției casă situată în str Trandafirilor nr 90, proprietate persoane fizice

Ținând seama de cererea nr 31251/30.03.2023, a proprietarului construcției- casă

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1225/02.05.2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit valoarea de piață a imobilului la suma de 12.670 lei

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 persoane fizice

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

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea directă a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Trandafirilor, înscris în CF 107322 Făgăraș, în suprafață de 257 mp, teren aferent construcției casă- situată în str Trandafirilor nr 90, proprietate persoane fizice.

**PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU**

Anexa 2 la HCL nr ...../ .....

NR. CRT.	Adresa imobilului teren intravilan	Date CF	Valoarea pentru mp stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoarea stabilita prin expertiza aferenta proprietatii	Valoare finala totala de vanzare in LEI
1.	Str Trandafirilor, aferent constructiei situate in Fagaras, str Trandafirilor nr 90	CF nr 10722 Fagaras, teren intravilan in suprafata de 257 mp,	49,29 lei	12.670 lei	<b>13.070 lei</b>

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

---

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **NR. 1225**

### **PROPRIETATEA EVALUATA :**

**TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 257 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 107322 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107322, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor, aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT**

### **BENEFICIAR:**

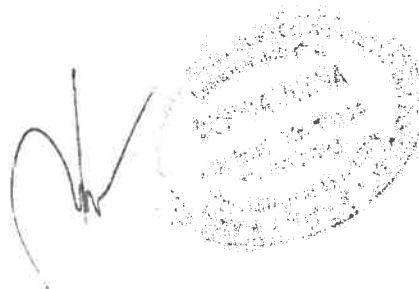
**PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS**

**DATA EVALUARII: 02.05.2023**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **257 mp**, inscris in Cartea Funciara nr. 107322 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107322, 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 : **02.05.2023**

## REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

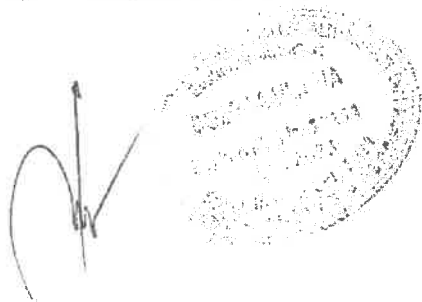
In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare analizate este de:

Denumire	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 257 mp</b>	<b>49.29 lei/mp</b>	<b>12.670</b>

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR





<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
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.....	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
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare.....	9
3.2. Identificarea proprietatii; aspecte juridice; descriere amplasament; utilitati; acces; date generale;.....	9
<b>4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	<b>11</b>
4.1. Definirea pietei specifice.....	12
4.2. Cererea solvabila.....	12
4.3. Oferta competitive.....	12
4.4. Echilibrul pietei.....	13
<b>5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI</b> .....	<b>14</b>
<b>6. EVALUAREA PROPRIETATII</b> .....	<b>14</b>
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
<b>A N E X E</b> .....	<b>22</b>

## 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 față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA

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

### **2.3. Obiectul evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, aflată în proprietatea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT- TEREN INTRAVILAN , cu suprafața de 257 mp**, înscris în Cartea Funciara nr. 107322 Fagaras, identificat cu nr. cadastral 107322, amplasat în localitatea Fagaras, pe str. Trandafirilor.

### **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimată este calculată atât în lei cât și în euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9290 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 Cadru 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

„**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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.” |

### **2.7. Data evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **02.05.2023**

## **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 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](http://www.storia.ro); [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro);  
[www.imobiliare.ro](http://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;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
  - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
  - Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
  - Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica 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 referitor 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 **aprilie-mai 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 structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al

evaluării;

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

## **2.12 Riscul evaluării.**

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

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

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese 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 metode 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. Identificarea proprietății; aspecte juridice; descriere amplasament; utilități; acces; date generale;

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TEREN INTRAVILAN</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adresa: Mun. Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov</li> <li>▪ Suprafata: 257 mp,</li> <li>▪ Forma: neregulata,</li> <li>▪ Acces: Accesul se face din str. Trandafirilor, din partea nord-estica.</li> <li>▪ Deschidere: 3.2 m</li> <li>▪ topografie – plana</li> <li>▪ utilitati: da</li> <li>▪ categoria de folosinta: curti constructii</li> <li>▪ stare: construit (constructii anexa)</li> <li>▪ Conform PUG Fagaras, terenul se afla in zona locuintelor individuale.</li> <li>▪ vecinatati:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- la sud- vest- teren liber ;</li> <li>- la nord-vest- teren construit ;</li> <li>- la sud – est- teren construit</li> <li>- la nord –est- drum de acces- str. Trandafirilor</li> </ul> </li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carte Funciară nr. 107322 Fagaras</li> <li>▪</li> <li>▪ A. DESCRIEREA IMOBILULUI</li> <li>• TEREN INTRAVILAN</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Număr cadastral: 107322</li><li>▪ Suprafata: 257</li><li>▪ Observatii/referinte: Teren imprejmuit</li><li>▪ Categoria de folosinta: : curti-constructii</li></ul> <p style="text-align: center;"><b>B . PROPRIETARI SI ACTE</b></p> <p>20430/23.08.2022</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 Administrativ nr. 38136/3, din 15.06.2022 emis de UAT FAGARAS;</li><li>• B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIUL PRIVAT</li><li>▪ SARCINI: NU SUNT</li></ul> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
	Concluzii privind caracteristicile terenului	<ul style="list-style-type: none"><li>• 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 3.2 m</li></ul>



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

#### 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)	<b>257</b>	500	830	745
Suprafata desfasurata constructie (mp)		242	160	110
Pret vanzare total suprafata (E)		135.000	159.000	55.000
Pret vanzare dupa negociere (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	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	3.2	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 află 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

## 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/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.

## 6.2.. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului s-a făcut prin **metoda extractiei**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara Mun. Fagaras si imprejurimi – **vezi capitolul 4.3.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 = 257 mp
- topografie – plana;
- forma : neregulata;
- imprejmuit: da
- stare: construit (constructii anexa )
- deschidere: 3.2 m
  - Adresa: Fagaras, str. Trandafirilor, jud. Brasov

Utilizare : rezidentiala

Data evaluarii: 02.05.2022

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	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 (anexa 2.1, 2.2.,2.3)	115.500	132.100	43.100
Indicatii asupra valorii terenului	6.500	10.900	6.900
Suprafata teren (mp)	500	830	745
Indicvatii asupra valorii terenului (euro/mp)	13	13	9

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

Costul de inlocuire 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)	2.570	6.500	10.209	6.705
Suprafata - mp	257,00	500,00	830,00	745,00
Deschidere	3.2	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				

<b>Drept de proprietate</b>	integral	integral	integral	integral
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	13	12	9	
<b>Conditii de finantare</b>	cash	cash	cash	cash
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	13	12	9	
<b>Conditii de vanzare</b>	normal	normal	normal	normal
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	13	12	9	
<b>Conditii de plata</b>	current	current	current	current
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	13	12	9	
<b>Localizare</b>	str. Trandafirilor	Zona Livezii	Semicentral	Cartier Galati
<b>Corectie (%)</b>			5%	20%
<b>Corectie</b>	0	0	1	2
<b>Pret corectat</b>	13	13	11	
<b>Acces</b>	asfaltat	asfaltat	asfaltat	neasfaltat
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>	0	0	0	0
<b>Pret corectat</b>	13	13	11	
<b>Suprafata</b>	257	500	830	745
<b>Corectie (%)</b>		-20%	-15%	-15%
<b>Corectie</b>		-3	-2	-2
<b>Pret corectat</b>		10	11	9
<b>Deschidere/ adancime</b>	3	20	30	15
<b>Deschidere/ adancime</b>	0,00	0,80	1,08	0,30
<b>Corectie (%)</b>		-5%	-5%	-5%
<b>Corectie</b>		-1	-1	0
<b>Pret corectat</b>		10	10	9
<b>Utilitati</b>	TOATE	toate	toate	toate
<b>Corectie (%)</b>				
<b>Corectie</b>		0	0	0
<b>Pret corectat</b>		10	10	9



<b>Cea mai buna utilizare</b>	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	10	10	9	
<b>Status urban</b>	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	9,9	10,4	8,7	
<b>Alte ajustari</b>	in apropierea liniei ferate			
Corectie (%)				
Corectie	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	10	10	9	
Corectie totala neta	-3	-2	0	
Corectie totala neta (%)	-24%	-15%	-3%	
Corectie totala bruta	3	3	4	
Corectie totala bruta (%)	24%	25%	43%	
Numar corectii negative	2	2	2	
Numar corectii pozitive	0	1	1	
Numar elemente similare	10	9	9	

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii

10 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii

2.570 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita

1 decimale

2.570 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 ;

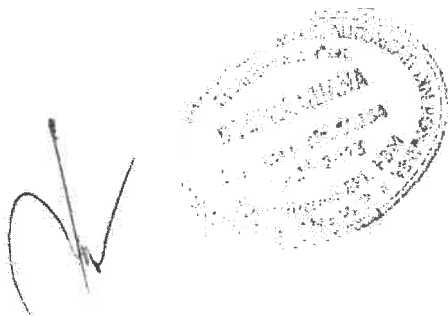
In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 8,7 si 10.4 Euro/mp.

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 1 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 respectiv 49.29 LEI/MP**

**Valoare teren 257 mp = 257 X 10 =**

**2.570 EURO respectiv 12.670 lei**



### 6.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

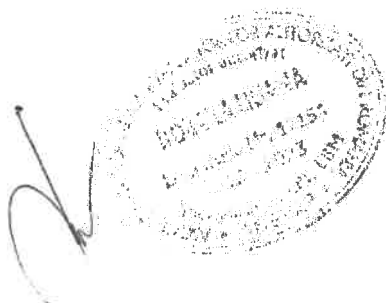
In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

Denumire	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
<b>Teren intravilan 257 mp</b>	<b>49.29 lei/mp</b>	<b>12.670</b>

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

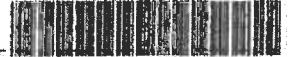


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

910

Nr. cerere	20430
Ziua	23
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare  
100118374493



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr.-107322 Făgăraș

### 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	107322	257	Teren împrejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>20430 / 23/08/2022</b>	
Act Notarial nr. 2438, din 22/08/2022 emis de Popa Maria Cristina;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 107322 a imobilului cu numarul cadastral 107322 / 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 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	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
	1/1
	A1
1) <b>MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: 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	

00991721961563

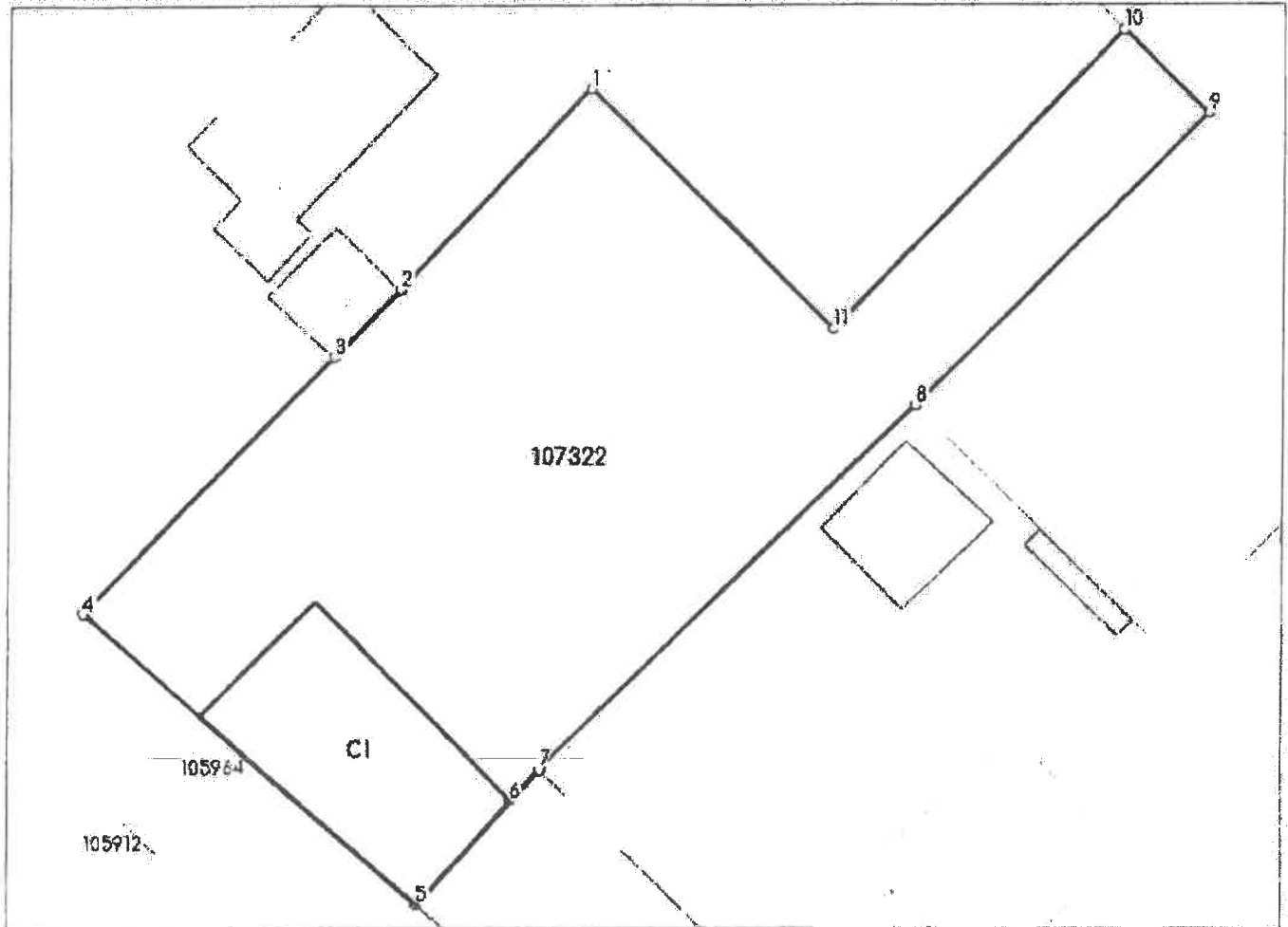
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107322	257	

\* 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	curti constructii	DA	257	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107322-C1	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 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	7.333
2	3	2.501
3	4	9.554
4	5	11.761

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	3.687
6	7	1.137
7	8	13.838
8	9	10.968
9	10	3.176
10	11	11.03
11	1	9.101

\*\* 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 dezbaterrea 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)

## ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA CASA + 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 judeti, Strada Livezii noul, Brasov judeti, Fagaras, Brasov judeti

559 €/m<sup>2</sup>



Prezentare [istorio](#) [re generala](#)

Suprafata utila

180,5 m<sup>2</sup>

Suprafata construita

241,6 m<sup>2</sup>

Suprafata teren (m<sup>2</sup>)

275,5 m<sup>2</sup>

Numarul de bai

2

Tip proprietate

singur in curte

Anul constructiei

2004

Numarul de camere

3

Garaj/Loc de parcare

cerere informatii

Vizionare la distanta

cerere 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 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](http://TABOO.ro)



Cod oferta / id: P15094

Vrei mai multe informații despre această proprietate?

Sună acum la numărul de telefon: 0369.822.822 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: 0369.822.822

#### COMPARABILA NR. 2

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-3-camere-](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_lista&rec_ref=2382260&imoidviz)

[XDM11101D?lista=2382260&listing=1&pagina=lista&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&rec\\_ref=2382260&imoidviz](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_lista&rec_ref=2382260&imoidviz)

**0727 645 875**Apelează acum

#### Vila 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 vânzare Villa in Făgăraș 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: XDM111017 Actualizat în 17.11.2022

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

- Nr. terase: 1

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

- Nr. garaje: 1  
Adaugă

#### UTILITĂȚI

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

#### FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie
- Izolații termice: Exterior, Interior
- Pereti: Faianta

#### DOTĂRI

- Bucătării: Mobilată, Utilată
- 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

0771338871

0771338871

**+40771338871**

**ADAUGĂ LA FAVORITE**

**VANZARE**

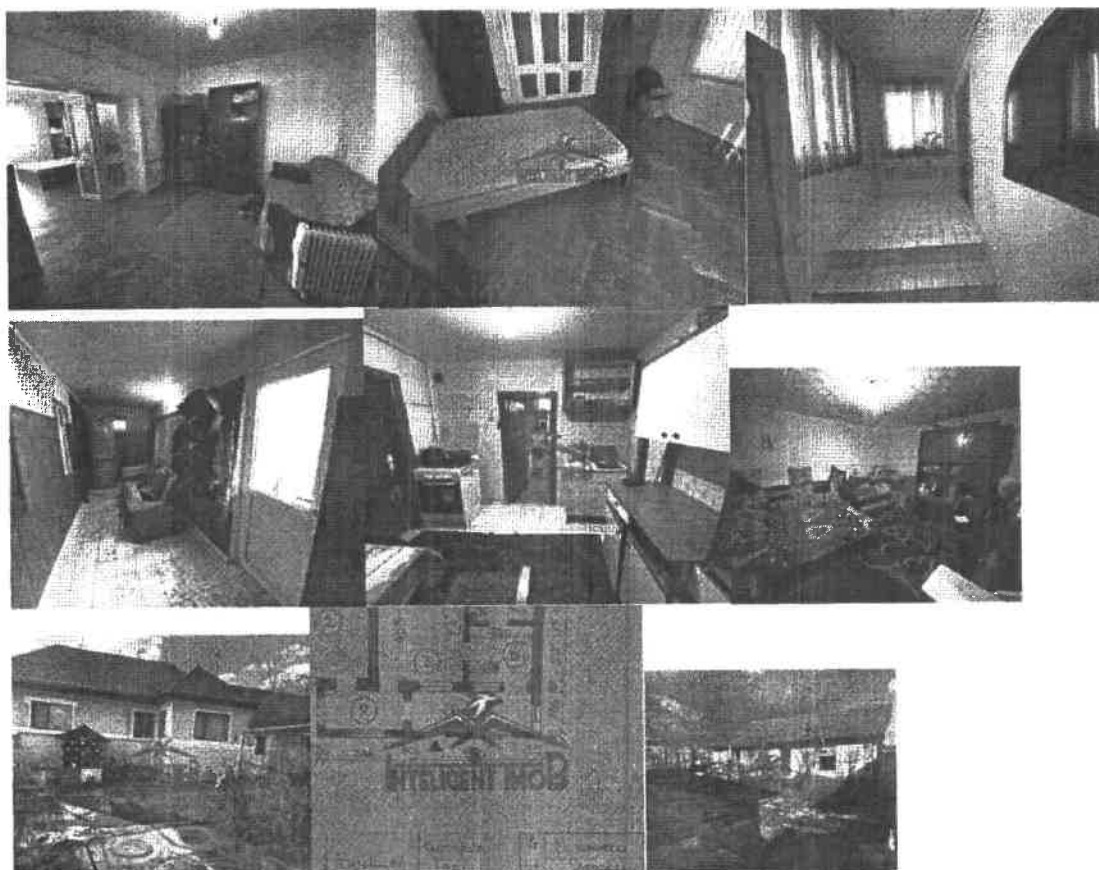
Casă - Vila 3 camere, Est

**Casa singur in curte in Fagaras - Cartierul Galati**

**55.000 EUR**

**ID# 2859470**

Casa - Vila 3 camere, Est  
Fagaras - Cartierul Galati



Zona

**Est**

Număr camere

**3**

Suprafata utilă

**80 m<sup>2</sup>**

Suprafata teren

**745 m<sup>2</sup>**

An finalizare construcție

**1970**

Stare proprietate

**De renovat**

Număr niveluri imobil

mai mult de 12

Număr Bai

1

Clasă energetică

C

Posibilitate parcare

Da

Nr. locuri parcare

3

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 curte libera de 635 mp.

Beneficiaza de o compartimentare ampla delinad: 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.

Preț 55000 euro/negociabil. 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. ANEXA 2.1

Data evaluării: 02.05.2023 / Curs la data evaluării: 4,929 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: primăria fagaras Destinatari: RIMARIA FAGARAS  
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, Fagaras, semicentral

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - 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	19	19	242	888.326	180.224	22	60000	10	569.605	115.562	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>								<b>888.326</b>	<b>180.224</b>		<b>60000</b>	<b>10</b>	<b>569.605</b>	<b>115.562</b>		<b>0</b>

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

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




FISA NR. 1. - casa 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	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp/Ac	B	116,6	1.280,31	149.284,14	100,00	149.284	0	1	13
2	ZIDICAR24PS	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	116,6	1.409,23	164.316,22	100,00	164.316	0	1	20
3	ZIDICAR24M	Structura mansarda - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd mansarda	B	100	609,42	60.942,00	100,00	60.942	0	1	32
4	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheaburi + burtaie		mp acoperis	B	144	481,98	69.405,12	100,00	69.405	0	5	2
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	116,6	217,84	25.400,14	100,00	25.400	0	1	36
6	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 (tencuieii tip strop)		mpAd	B	116,6	1.562,58	182.196,83	100,00	182.197	0	1	35
7	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gipscarton: 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	B	100	985,34	98.534,00	100,00	98.534	0	1	35
8	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	216,6	248,54	53.833,77	100,00	53.834	0	1	37
9	INCELF5	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Siral		mpAd	B	216,6	234,24	50.736,39	100,00	50.736	0	1	37
10	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	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 stalpiori 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; tencuieii; interioare (tavan netencuit); spoiala de var; usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivsiita.	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	
<b>TOTAL FISA</b>								<b>888.326</b>		<b>888.326</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-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 estiene" 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](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator







FISA NR. 1. - casa P+M

Mr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructia (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa (ml)	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	B	80	1.280,31	102.424,80	100,00	102.425	0	1	13
2	ZZIDCAR24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidare caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podea intermediar		mpAd parter	B	80	1.409,23	112.738,40	100,00	112.738	0	1	20
3	ZZIDCAR24M	Structura mansarda - Zidare caramida 24 cm - include stalpisorii si centura din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd mansarda	B	80	609,42	48.753,60	100,00	48.754	0	1	32
4	INBRAMAC	Sarpanta + Invelitoare tigla Bramac + igheaburi + burilane		mp acoperis	B	91	481,98	43.860,18	100,00	43.860	0	5	2
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita 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 tencuiti si zugraviti, tapetarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	B	160	1.562,58	250.012,80	100,00	250.013	0	1	35
7	FOMANS	Finisaj obisnuit mansarda tavan gipscarton, pereti tencuiti si zugraviti, tapetarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tapetarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta 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, trasee curenti slabi		mpAd	B	160	248,54	39.766,40	100,00	39.766	0	1	37
9	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu leava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Sival		mpAd	B	160	234,24	37.478,40	100,00	37.478	0	1	37
10	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	2	4.838,72	9.677,44	100,00	9.677	0	1	37

11	GARAJBCA7	Structura garajii 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	30	781,10	23.433,00	100,00	23.433	0	3	54
12	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuieii interioare (tavan nelencuieii), spoiata de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este schivista.	mp Ad	B	30	111,74	3.352,20	100,00	3.352	0	3	56
13	E1EFT	Corp de iluminat incandescent	buc	B	30	67,16	2.014,80	100,00	2.015	0	3	56
14	INV7IG	Învelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din term ecarisati; include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata	mp acoperis	B	100	523,76	52.376,00	100,00	52.376	0	1	35
15	MAGLROTUND	Magazie din scanduri pe structura din lemn rotund pe fundatii piatra, pardoseala paman compactat sau beton simplu, usa dulghereasca; fereastra cu ochiuri fixe	mp Ad	B	20	258,04	5.160,80	100,00	5.161	0	3	52
16	INVFAAZB	Învelitoare din azbociment ondulat, montata pe sipci de lemn de rasinoase ce reazema pe grinziile de lemn ale structurii magaziei	mp Ad	B	20	50,42	1.008,40	100,00	1.008	0	3	52
							<b>TOTAL FISA</b>	<b>845.739</b>	<b>845.739</b>	<b>0</b>		

36:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale", 2 = "CI-CR C. Industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale", 4 - "Metoda stiintelor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale soliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIFOURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 120, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPULATE, APARTAMENTE IN BL. TURNI, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2022-2023) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program înregistrat în Registrul National al programelor pentru Calculator



## RAPORT DE EVALUARE nr. ANEXA 2.3.

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

Data evaluarii: 10.02.2023 / Curs la data evaluarii: 4,929 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

Tipul de Denumire	Anul de construcție	Stare Fizică	Varia Compozi ția	Varia Compozi ția Ponderate (%)	Suprafața construc ției desfășurate (mp)	Cost de nou construc ție (lei)	Cost de nou construc ție (EUR)	Depr. (truză) Tuză (%)	Depreciere funcțională (lei)	Depr. Estimată (%)	Cost net construc ție (lei)	Cost net construc ție (EUR)	Grad de realiz are (%)	Cost lucrări ramase de execuție (lei)
CASA PARTER	1970	S	53	52	110	608.843	123.523	58	25000	10	207.643	42.127	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>110</b>	<b>608.843</b>	<b>123.523</b>				<b>207.643</b>	<b>42.127</b>		<b>0</b>

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate cobana "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.



*(Handwritten signature)*

FISA NR. 1. - CASA PARTER

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (le/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executie (lei fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Psg.
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	B	110	1.280,31	140.834,10	100,00	140.834	0	1	13
2	ZIDICAR24PS	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 podea intermediar		mpAd parter	B	110	1.409,23	155.015,30	100,00	155.015	0	1	20
3	FVINAR	Finisaj cu tencuiala discuita si vinarom		mp fatada	B	110	217,84	23.962,40	100,00	23.962	0	1	36
4	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara, pereti, tencuiri si zugravit, lamplare lemn, covor pvc pe suport textil (sau lamplare PVC cu geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiri tip strop)		mpAd	B	110	1.562,58	171.883,80	100,00	171.884	0	1	35
5	ELNGR	Instalatiile electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	110	248,54	27.339,40	100,00	27.339	0	1	37
6	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + W/C (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	4.838,72	4.838,72	100,00	4.839	0	1	37
7	INVTIG	Investitoare tigla profilata ceramica pe sarpanata din lemn ecarisat, include si costul jgheaburilor si buranelor din tabla zincata		mp acoperis	S	125	523,76	65.470,00	100,00	65.470	0	1	35
8	INCCONV	Incalzire cu convector radiator		mpAd	S	110	177,27	19.499,70	100,00	19.500	0	1	37
<b>TOTAL FISA</b>								<b>608.843</b>		<b>608.843</b>	<b>0</b>		



Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate. Coef. receptiv, deviz anglic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda estimilor segregate" /IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale soliene" autor Schiopu C. 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 20, 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 Schiopu





