



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



HOTĂRÂREA NR.181
din data de 31 iulie 2025

-privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniu nr. 43863/16.07.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 43863/1/16.07.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Ținând seama de cererea nr. 38878/26.05.2025,

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1714/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1714/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș.

Art.3. Pretul de pornire la licitație va fi de 445.381 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Art.4 Se aproba caietul de sarcini privind vanzarea imobilului descris la art 1, anexa 2 parte integranta din prezenta.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului sau delegatul desemnat de acesta să semneze contractul de vânzare- cumpărare.

Art.6. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
COLIBAȘ MIHAI-MĂDĂLIN**



**CONTRASEMNEZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr. LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 19

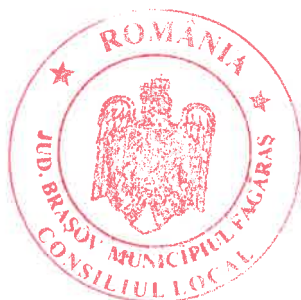
Consilieri prezenți -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Evidență Patrimoniu

Cod: F-50





Anexa nr. 2 la HCL 181/2025

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

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

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de 445.381 lei, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de, ora, la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedință,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, Serviciu patrimoniu str. Republicii, nr. 5)

Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în forma autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita în termen de 10 zile calendaristice la caseria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participantii la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 44.538 lei.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Făgăraș, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Făgăraș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului imobilului teren edificat cu construcții, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, CF 100812 Făgăraș.

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

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

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

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedință

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, str.Republicii, nr.3, județul Brașov sala de sedință.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Municipiul Făgăraș, str.Republicii, nr.3, județul Brașov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Serviciu Evidență patrimoniu.

Termenul limită de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Făgăraș, sala de sedință.

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

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

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

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate



- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția Economică din cadrul Primăriei municipiului Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

LICITAȚIA PENTRU imobilului teren în suprafață de 1104 mp edificat cu construcții C1 în suprafață de 271 mp și C2 în suprafață de 103 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Mihai Eminescu, identificat în CF 100812 Făgăraș

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

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

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

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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

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

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

Valoarea garanției de participare este de **44.538 lei**.

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

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

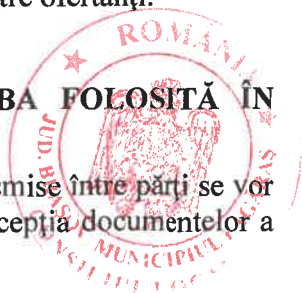
Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

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

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

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



Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

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

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

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

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

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

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



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

CERERE

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

Data

Semnătura





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 100812
COPIE

Carte Funciară Nr. 100812 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 4808

Nr. topografic: 1586/1, 1587/1, 1588/1

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100812	1.104	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100812-C1	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 271 mp; S. construită desfasurată: 271 mp; Clădire administrativă P.
A1.2	100812-C2	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 103 mp; S. construită desfasurată: 206 mp; Clădire administrativă P+E.
A1.3	100812-C3	-	- Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11403 / 25/09/2008		
Adresa nr. 8890 din 2008 emis de Consiliul Jud.Brasov;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) JUDEȚUL BRASOV - DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4808)	A1, A1.1, A1.2, A1.3 / B.2
19750 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. 273, din 20/04/2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN BRASOV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: Cerere nr.25395/2025 c.f.	A1, A1.1, A1.2 / B.6 A1.3
3366 / 09/02/2024		
Act Administrativ nr. 266 - Hotărâre, din 24/11/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 28572, din 02/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 29265, din 08/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 59198/2, din 05/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș;		
B3	Se modifică suprafața terenului cu nr. top.1586/1, 1587/1, 1588/1 de la 1491 mp la 1104 mp, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 100812	A1
B4	Se notează radierea construcției de casă de la A1.3	A1
B5	Se notează actualizarea imobilelor de la A1.1 și A1.2 prin schimbarea destinației acestora, din construcții de locuințe în construcții administrative și social culturale, respectiv construcția C1 - Clădire administrativă în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 271 mp și construcția C2 - Clădire administrativă în regim de înălțime P+E, cu suprafață construită 103 mp și suprafață desfășurată 206 mp, conform documentației cadastrale întocmită și recepționată în acest sens	A1
25395 / 08/07/2025		

25395 / 08/07/2025

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 142 - Hotărâre, din 26/06/2025 emis de Consiliul local al municipiului Făgăraș; Act Administrativ nr. 40526, din 07/07/2025 emis de MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ;		
B6	Se notează trecerea imobilului de la A.1, A1.1, A1.2, din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Făgăraș	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
11403 / 25/09/2008		
Adresa nr. 8890 din 2008 emis de Consiliul Jud.Brâșov;		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE în favoarea;	A1, A1.1, A1.2, A1.3
	1) CONSILIUL JUDEȚEAN BRÂȘOV	
	OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4808)	
	Radiata prin cererea nr.5297/09.06.2009, act nr.4497/04.06.2009	

Neutilizabil în Circuitul Civil

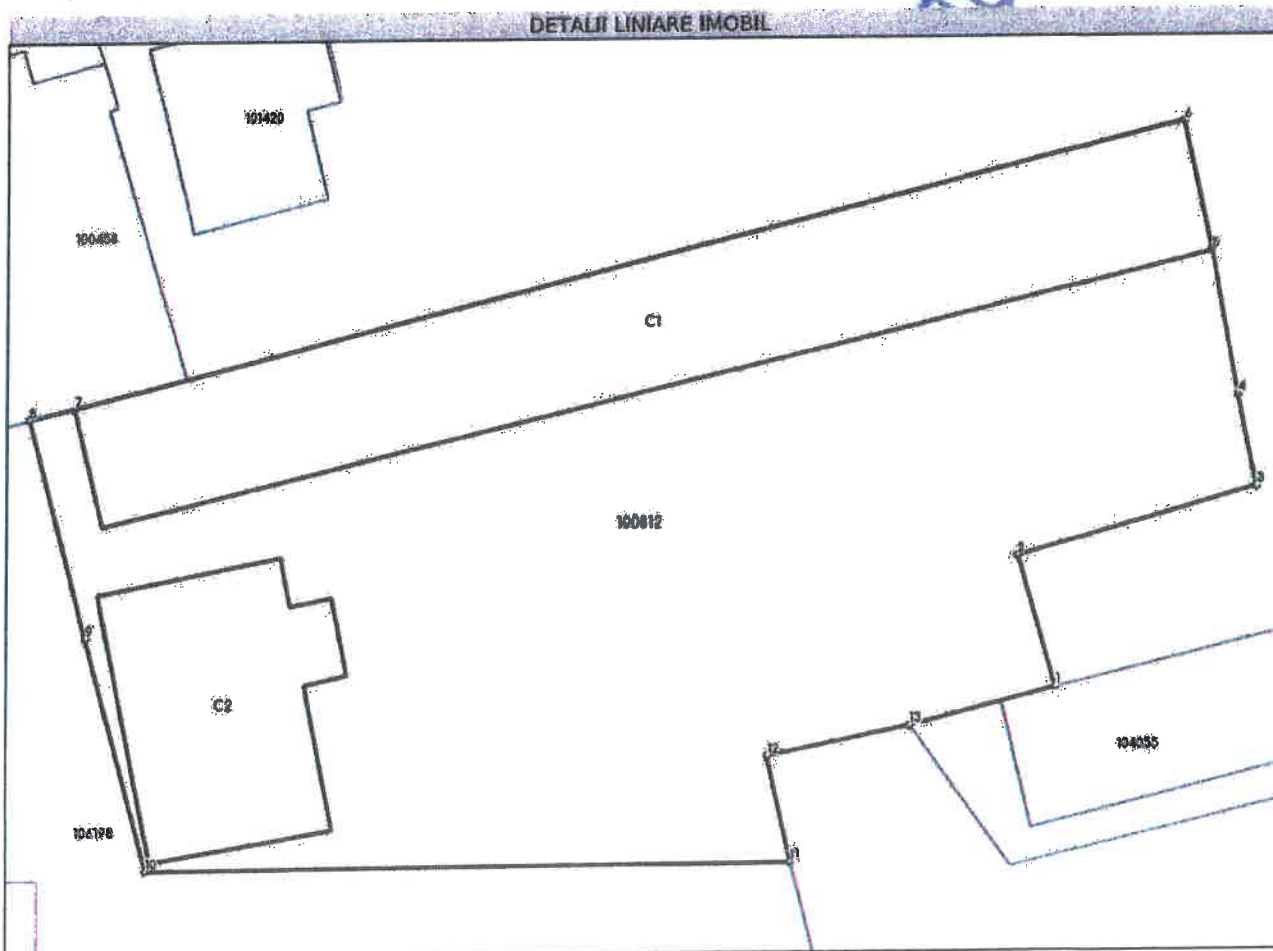


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100812	1.104	

* 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	curti constructii	DA	1.104	-	-	1586/1, 1587/1, 1588/1	curte

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100812-C1	construcții administrative și social culturale	271	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:271 mp; S. construita desfasurata:271 mp; Cladire administrativa P.
A1.2	100812-C2	construcții administrative și social culturale	103	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:206 mp; Cladire administrativa P+E.
A1.3	100812-C3	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa

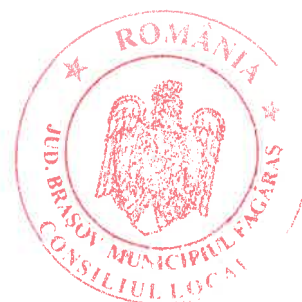
Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	5.965
2	3	10.802
3	4	4.044
4	5	6.363
5	6	5.753
6	7	49.278
7	8	1.941
8	9	9.769
9	10	10.434
10	11	27.905
11	12	4.716
12	13	6.273
13	1	6.508

** 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.

Neutilizabil în
Circuitul
Civil

Examinat
26.05.2025

J. Borcoman
03.06.2025

M. NICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 38878
Ziua 26 Luna 05 Anul 2025

Domnule Primar,

Subsemnatul Borcoman Ioan Stefan, in calitate de proprietar al imobilului situat in Municipiul Fagaras, str Mihai Eminescu Nr 2 (Pensiunea Bambu), imobil achizitionat anul trecut, va rog prin prezenta cerere sa-mi aprobat achizitionarea suprafetei de teren cu constructii din vecinatatea proprietatii noastre.

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

Proprietatea pe care doresc sa o achizitionez, momentan nu dispune de nici o cale de acces, doar prin curtea pensiunii noastre. Cladirile existente pe terenul respectiv sunt foste cladiri administrative aflandu-se intr-o stare avansata de degradare.

Tinand cont de cele prezentate mai sus am rugamintea sa-mi aprobat cererea pentru achizitionarea proprietatii (constructii existente si teren la nr CF 4808, nr topo 1586/1, 1587/1, 1588/1, suprafata 1.104 m2)

La prezenta cerere anexam extresul de carte funciara.

Va multumesc,

Borcoman Ioan Stefan

Fagaras, 26.05.2025



ANEXA 1 LA ACTUL NR. 181/2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1714

PROPRIETATEA EVALUATA :

CLADIRI ADMINISTRATIVE SI TEREN INTRAVILAN inscrise in Cartea Funciara 100812 Fagaras, amplasata in in Fagaras, str. M. Eminescu, jud. Brasov

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 27.06.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



➤ **Sinteza evaluarii**

➤ **TIPUL DE PROPRIETATE**

Proprietati imobiliare : CLADIRI ADMINISTRATIVE SI TEREN

➤ **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 – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

➤ **OBIECTUL EVALUARI**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara: Constructii – **CLADIRI ADMINISTRATIVE SI TEREN INTRAVILAN** inscrise in Cartea Funciara 100812 Fagaras, amplasata in in Fagaras, str. M. Eminescu, jud. Brasov

➤ **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **27.06.2025.**

➤ **SCOPUL EVALUARII**

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



➤ **REZULTATUL EVALUARII**

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Cladire administrativa P 271 mp	59.222	11.662
Cladire administrativa P+E 206 mp	145.096	28.574
Teren	241.063	47.472
TOTAL	445.381	87.708

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si destinatia strict admisibila;
- Curs Euro la data evaluarii: 1 Euro = 5,0780 lei
- valoarea nu include TVA
- valoarea este subiectiva;valoarea este o predictie ;evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



➤	Sinteza evaluarii.....	1
➤	REZULTATUL EVALUARII.....	2
➤	2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
➤	2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	5
➤	2.3. Obiectul evaluarii.....	5
➤	2.4.Scopul evaluarii.....	5
➤	2.5.Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
➤	2.6. Data evaluarii	5
➤	2.7.Inspectia proprietatii	6
➤	2.8. Moneda raportului.....	6
➤	2.9.Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
➤	2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
➤	2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
➤	2.12. Riscul evaluarii.....	8
➤	2.13. Restrictii de utilizare.....	8
➤	2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
➤	3.PREZENTAREA DATELOR.....	9
➤	3.1.Date despre zona si localizare	9
➤	3.2.Identificarea proprietatii.....	9
➤	3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate	9
➤	3.4.Amplasament si utilitati	10
➤	3.5. Descrierea constructiilor	10
➤	4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
➤	4.1. Definirea pietei specifice.....	13
➤	4.2. Cererea solvabila.....	13
➤	4.3.Oferta competitive	13
➤	4.4. Echilibrul pietei.....	16
➤	5.ANALIZA LELEI MAI BUNE UTILIZARI	16
➤	6. EVALUAREA PROPRIETATII	17
➤	6.1.Evaluarea terenului	17
➤	6.2.METODE DE EVALUARE.....	22
	6.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	22
	6.2.2. Abordarea prin costuri-.....	26
➤	7.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii	28
➤	A N E X E.....	30

TERMENII DE REFERINTA

➤ 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

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 unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



➤ **2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati**

DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

➤ **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara: Constructii – **CLADIRI ADMINISTRATIVE SI TEREN INTRAVILAN** inscrise in Cartea Funciara 100812 Fagaras, amplasata in in Fagaras, str. M. Eminescu, jud. Brasov

➤ **2.4.Scopul evaluarii**

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

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

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

- - SEV 100 Cadru general
- - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- - SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- - SEV 103 Raportare
- - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
- - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

➤ **2.6. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **27.06.2025**



➤ **2.7. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Am primit toate informatiile privind proprietatea evaluata din partea proprietarului: anul constructiei, renovari, intretinere, etc

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistentă care să influențeze valoarea de piață a acestora;

➤ **2.8. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata in Euro.

Opinia finală a evaluării este prezentată atat în Lei cat si in Euro

Cursul euro la data evaluarii este de 5,0780 lei

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

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Fisa mijlocului fix;
- Istoric, mod de folosinta;
- schita constructii;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole" editata de IROVAL

Oferte privind comparabilele- www.storia.ro; www.imobiliare.ro ;; www.public24.ro;

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

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

Ipoteze:



- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2025**;
- 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;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- selectarea rezultatelor și opinia evaluatorului, 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 proprietar, 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.

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

➤ **2.13. Restricții de utilizare**

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

➤ **2.14. Declararea conformității cu SEV**

➤ Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ediția 2022
- - SEV 100 Cadru general
- - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)



- - SEV 103 Raportare
- - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- - SEV 105 Abordari si motive de evaluare
- - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

➤ 3.PREZENTAREA DATELOR

➤ 3.1.Date despre zona si localizare

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

➤ 3.2.Identificarea proprietatii.

Proprietatea evaluata este amplasata in Fagaras , in zona centrala a localitatii, este compusa din teren cu suprafata de 1104 mp , Cladire administrativa Parter cu suprafata construita 271 mp, construita aprox in anul 1960, Cladire administrativa P+E cu suprafata construita de 103 mp cu suprafata construita desfasurata 206 mp, construita aproximativ in 1980. Cladirile sunt neutilizate de foarte multi ani si se afla intr-o stare avansata de degradare.

➤ 3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Documente si informatii puse la dispozitie:

- 1. Extras de Carte Funciara nr. 100812 Fagaras :

A. Descrierea imobilului

TEREN INTRAVILAN

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fagaras, Loc. Fagaras, str. Mihai Eminescu

A1, TEREN INTRAVILAN, Nr. Cad/nr. top: Top 100812, suprafata 1104 mp.

CONSTRUCTII

A1,1, nr. Top 100812-C1- nr. niveluri 1, s.c. 271 mp,

A1.2. , nr. Top 100812-C2- nr. niveluri:2; s.c. = 103 mp, S.C.D. = 206 mp



B.PROPRIETARI SI ACTE

Inscrieri privitoare la Dreptul de proprietate :

19750/16.08.2022

Act Administrativ nr. 133 din 20.04.2022 emis de CONSILIUL JUDETEAN BRASOV;

B2. Inbulare , drept de PROPRIETATE dobandit prin LEGE, cota actuala 1//1, cota initiala 1/1 in favoarea :

1) MUNICIPIUL FAGARAS,

SARCINI:

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

➤ 3.4.Amplasament si utilitati

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

Construcțiile evaluate sunt situate pe un teren cu o suprafață de 1.104 mp, având categoria de folosință „curți construcții”. Terenul are o topografie plană și o formă dreptunghiulară. Accesul direct la un drum public lipsește, însă proprietatea este accesibilă fie printr-o proprietate vecină dinspre strada Mihai Eminescu, fie dinspre Bulevardul Unirii, prin parcare aferentă blocurilor din zonă.

Terenul este împrejmuit și beneficiază de rețele de utilități: electricitate, gaz, apă și canalizare.

➤ 3.5. Descrierea constructiilor

1	ADRESA IMOBIL	Judetul Brasov, Mun. Fagaras, str. Mihai Eminescu.
U	ISTORIC	▪ Constructiile au fost contruite aproximativ in 1960/1980 ▪
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Cladiri administrative
5.		

ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată în zona centrală a Mun. Făgăraș.
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă urbană, rezidențială; - Unități comerciale în apropiere: da ; - Unități de învățământ: da; - Unități medicale: spital municipal - Instituii de cult : biserică;
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea energie electrică: existentă - Rețea de apă: existentă - Rețea de termoficare: inexistentă - Rețea de gaze: existentă - Rețea de canalizare: existentă - Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existentă
GRADUL DE POLUARE	Poluare medie
AMBIENT	Trafic mediu
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	zona de referință: urbană, rezidențială, poluare medie.

6.	DESCRIEREA IMOBILULUI EVALUAT <u>1. Clădire administrativă</u> - Anul construcției: 1960 - Regim de înălțime: Parter - Suprafața: S.C. = 271 mp, - S.C.D. = 271 mp - Zona în cadrul localității: A
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE STRUCTURA DE REZISTENȚĂ: - Fundații din beton armat; - Planșeu lemn - Încăderi perimetrale- zidărie portantă ; Acoperișul: șarpanta de lemn, înveliș țiglă ceramică FINISAJE INTERIOARE- - Tencuieli discurite și zugrăveli simple - Pardoseli din mozaic



	▪ Tamplarie lemn FINISAJE EXTERIOARE ▪ Tencuiala si zugraveli simple, ▪ Tamplaria exterioara: lemn ▪ Instalatii vechi, nefunctionale
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA	▪ Clădirea se află într-o stare avansată de degradare, prezentând goluri în tavan, pereți instabili cu risc de prăbușire, finisaje complet deteriorate și instalații nefuncționale sau distruse.

6.	DESCRIEREA IMOBILULUI EVALUAT ▪ <u>1. Cladire administrativa</u> ▪ Anul constructiei: 1980 ▪ Regim de inaltime: P+E ▪ ▪ Suprafata: S.C. = 103 mp, ▪ S.C.D. = 206 mp ▪ Zona in cadrul localitatii: A
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE STRUCTURA DE REZISTENTA: ▪ Fundatii din beton armat; ▪ Planseu lemn ▪ Inchideri perimetrare- zidarie portanta ; Acoperisul: sarpanta de lemn, invelitoare tigla ceramica FINISAJE INTERIOARE- ▪ Tencuieli driscuite si zugraveli simple ▪ Pardoseli din mozaic ▪ Tamplarie lemn FINISAJE EXTERIOARE ▪ Tencuiala si zugraveli simple, ▪ Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan ▪ Instalatii vechi, nefunctionale ▪
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA	▪ Clădirea are finisajele si instalatiile degradate, necesita renovare si modernizare capitala.

➤ 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 deformat. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

➤ 4.1. Definirea pietei specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate „cladiri administrative cu teren” și „teren intravilan,, din Mun. Fagaras.

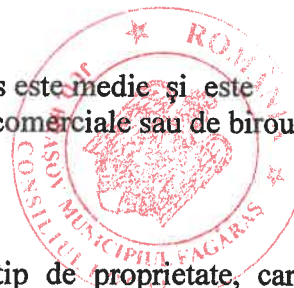
➤ 4.2. Cererea solvabila

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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cererea pentru astfel de proprietăți imobiliare în Fagaras este medie și este manifestata de personae juridice pentru utilizare comerciala: spatii comerciale sau de birouri.

➤ 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 pr t si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

COMPARABILE CASA CU TEREN:

Pentru categoria de proprietate „clădiri administrative cu teren”, nu există oferte disponibile pe piața din municipiul Făgăraş. În acest context, au fost selectate proprietăți reziden iale de tip „casă cu teren”, care pot face obiectul unei schimbări de destina ie din reziden ial în comercial, ajustările necesare fiind aplicate în cadrul procesului de evaluare.

Au fost identificate trei proprietăți comparabile cu cea analizată, acestea fiind prezentate în Anexa nr. 2, iar datele relevante sunt centralizate în tabelul de mai jos:

Tabel. 1- Grila datelor de piata- Casa cu teren

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire Telefonica 0760257449	Convorbire Telefonica: 0369822821
Suprafata construita desfasurata casa (mp)	271/103	280	168	458
Suprafata Utila (mp)	230/160	250	140	374
Pret vanzare (E)		169.000	105.000	220.000
Pret de vanzare dupa negociere (E)				
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. M. Eminescu	semicentral	Cartierul Florilor	Central
Acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
Suprafata teren	1.104	350	200	500
Eta�	P/P+E	P + E +M	P	D+P+E
Utilitati	Toate	Toate	Toate	toate
An constructie	1960/1980	2005	1970	1970
Stare tehnica	degradate	F buna, finisaje superioare	Buna, renovate 2020	Satisfacatoare, nefinisata
Alte dotari	nu	Mobilata, 3 bai	Garaj	

COMPARABILE TERENURI:

Pentru tipul de proprietate “teren intravilan” oferta este medie in Mun. Fagaras. Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata , sunt prezentate in ANEXA NR. 1 si centralizate in tabelul de mai jos.

Tabel. 2- Grila datelor de piata- Teren intravilan-

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0369823822	Convorbire Telefonica 0369823822	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	1.104	2.000	527	1000
Pret vanzare total suprafata (E)		78.800	21.980	37500
Pret vanzare (E/mp)		39	42	37.5
Pret de vanzare dupa negociere (E)		31	34	30
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. M. Eminescu	Zona Oltului	Soseaua Combinatului	Zona mediana
Acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	nu	12	17	10
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	Rezidential/comercial	Industrial



➤ **4.4. Echilibrul pietei**

Echilibrul pieței imobiliare este marcat de o cerere mai scăzută și de o ofertă limitată, dar cu potențial de creștere în anumite condiții. Prețurile imobiliare sunt accesibile, iar o cerere moderată vine din partea celor care doresc o casă sau o proprietate rurală pentru agroturism. Îmbunătățirea infrastructurii, dezvoltarea turismului rural și creșterea interesului pentru viața rurală ar putea stimula piața imobiliară în următoarele decenii, dar acest proces ar putea fi lent și gradual.

➤ **5. ANALIZA LELEI MAI BUNE UTILIZARI**

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participantii pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată

- utilizare rezidentiala – inadecvata
- **utilizare comercială – adecvata**
- **utilizare office - adecvata**

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – nu
- **utilizare comercială – da**
- **utilizare office – da**

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara comerciala/office.**

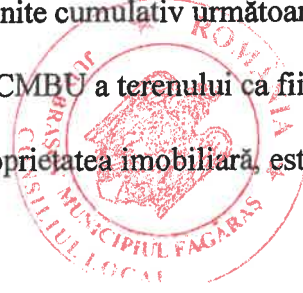
➤ **6. EVALUAREA PROPRIETATII**

➤ **6.1.Evaluarea terenului**

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;



- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 4.3. Oferte competitive**.

1. TEREN INTRAVILAN- "Curti constructii"

- S teren = 1.104 mp
- Aria construita = aprox 374 mp
- topografie – terenul este plan
- imprejmuit: da
- deschidere: nu are deschidere direct la drum
- CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti constructii
- stare: construit
- Adresa: localitatea Fagaras , str. Mihai Eminescu, jud. Brasov.
 - Utilizare : nerezidentiala
 - Data evaluarii: 27.06.2025
 - Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata
 - Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata



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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		47.470	78.000	22.134	37.500
Suprafata - mp		1.104,00	2.000,00	527,00	1.000,00
Deschidere		0,00	12,00	17,00	10,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		43	39,00	42,00	37,50
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			35	38	34
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			35	38	34
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			35	38	34
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			35	38	34
Conditii de piata		current	curent	current	curent
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			35	38	34
Localizare		str. Mihai Eminescu	Zona Oltului	Cartier Miorita	Zona mediana
Corectie (%)			30%	30%	40%
Corectie			11	11	14
Pret corectat			46	49	47
Acces		fara acces direct	pietruit	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)			-10%	-10%	-10%
Corectie			-5	-5	-5
Pret corectat			41	44	43

Suprafata	1.104	2.000	527	1.000
Corectie (%)		10%	-10%	0%
Corectie		4	-4	0
Pret corectat		45	40	43

Deschidere/ adancime	0	12	17	10
Deschidere/ adancime	-	0,07	0,55	0,10
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	43

Utilitati	da	da	da	Da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	43

Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45	40	43

Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		45,2	39,8	42,5

Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		45	40	43

Corectie totala neta	10	2	9
Corectie totala neta (%)	29%	5%	28%
Corectie totala bruta	19	21	18
Corectie totala bruta (%)	55%	55%	54%
Numar corectii negative	1	2	1
Numar corectii pozitive	2	1	1
Numar elemente similare	9	9	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	43,00 Euro
--	------------

Valoare de piata estimata a proprietatii	47.472 Euro
--	-------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale	47.470 Euro
--	------------	-------------

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.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10 %. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

Localizarea : au fost ajustate toate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare ; Toate comparabilele au localizare inferioara fata de proprietatea evaluata, astfel au fost ajustate pozitiv

Acces : s-au ajustat negativ toate comparabilele, deoarece proprietatea evaluata nu are acces direct la un drum, accesul se poate face fie de pe o proprietate vecina din str.. Mihai Eminescu fie din parcare blocurilor din B-dul Unirii.

Suprafata : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata acestora. Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere : Nu au fost necesare ajustari.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari

Alte ajustari : nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii terenului prin comparatia directa am obtinut un interval de valori intre 40-45 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** . Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 43 E/mp.

Valoare teren 1.104 mp:

1104 x 43 = 47.472 Euro , respectiv 241.063 lei

Curs valutar: 1 Euro = 5,0780 lei



➤ 6.2.METODE DE EVALUARE

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

- abordarea prin piata- comparatia directa

In vederea evaluarii proprietatii ce face obiectul acestui raport s-au utilizat **2 metode: abordarea prin piata- comparatia directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate .**

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

6.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - CASA

Elemente descriptive	Subiect		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila
Valoare oferta/tranzactie- Euro	89.000		169.000	105.000	220.000
Numar camere	10		4	4	5
Suprafata desfasurata - mp	477		280	168	458
Suprafata utila - mp	380	#	230	140	374
Suprafata teren	1104	#	350	270	500
Suprafata utila/ desfasurata	80%		82%	83%	82%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			735	750	588
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			604	625	480
Observatii					
Discount negociere			-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro			143.650	89.250	187.000

corectata				
Suprafata supusa comparatiei	desfasurata			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	143.650	89.250	187.000	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	143.650	89.250	187.000	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	143.650	89.250	187.000	
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	143.650	89.250	187.000	
Localizare, acces	str. Mihai Eminescu, fara acces direct	Semicentral	cartierul Florilor	Centru
Corectie (%)				-10%
Corectie	0	0	0	-18.700
Pret corectat	143.650	89.250	168.300	
Suprafata teren	1.104	350	270	500
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	43	51	54	48
Corectie (%)		21%	37%	14%
Corectie		29.766	32.960	23.583
Pret corectat		173.416	122.210	191.883
Suprafata	477	280	168	458
Corectie (%)		46%	96%	3%
Corectie		79.750	116.844	5.991
Pret corectat		253.166	239.054	197.874
Vechime	1960/1980	2005	1970	1970
Corectie (%)		-5%		
Corectie		-12.658	0	0

Pret corectat	240.507	239.054	197.874
Finisaje degradata	Buna, renovata	satisfacatoare	satisfacatoare
Corectie (%)	-60%	-50%	-55%
Corectie	-144.304	-119.527	-108.831
Pret corectat	96.203	119.527	89.043
Alte ajustari	mobilata	Partial mobilata, garaj	
Corectie (%)	-10%	-25%	
Corectie	-9.620	-29.882	0
Pret corectat	86.583	89.645	89.043
Corectie totala neta	-57.067	395	-97.957
Corectie totala neta (%)	-33,77%	0,38%	-44,53%
Corectie totala bruta	276.099	299.212	167.105
Corectie totala bruta (%)	163,37%	284,96%	71,41%
Numar corectii negative	3	2	2
Numar corectii pozitive	2	2	2
Numar elemente similare	5	6	6
Valoare estimata a proprietatii	89.043 Euro		
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	89.000 Euro	187 Euro/ mp desfasurat 234 Euro/ mp util

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.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 15 %. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

Localizare: Comparabila nr. 3 a fost ajustată negativ, aceasta beneficiind de o localizare superioară și acces mai bun față de proprietatea evaluată, fiind situată în centrul orașului. Comparabilele nr. 1 și nr. 2 prezintă un acces superior, însă o localizare inferioară față de subiect, astfel că nu s-au considerat necesare ajustări în acest caz.

Suprafața terenului: Ajustările au fost aplicate în funcție de diferențele de suprafață dintre terenurile comparabile și cel al proprietății evaluate, utilizând un preț unitar de 43 euro/mp, determinat în urma evaluării terenului.

Suprafața construită: Ajustările au fost calculate pe baza diferențelor de suprafață dintre fiecare comparabilă și proprietatea evaluată, raportate la prețul unitar (euro/mp) al fiecărei comparabile. Acestea reflectă percepția pieței în ceea ce privește confortul asociat cu dimensiunea imobilului.

Vechime: Comparabila nr. 1 a fost ajustată negativ, fiind mai nouă decât proprietatea evaluată.

Finisaje: Toate proprietățile comparabile au fost ajustate negativ, în funcție de gradul de finisare identificat în studiul de piață. Proprietatea evaluată se află într-o stare avansată de degradare, iar ajustările au avut în vedere costurile estimative ale finisajelor.

Alte ajustări: Comparabilele nr. 1 și nr. 2 au fost ajustate negativ pentru facilități suplimentare: comparabila 1 include mobilier și trei băi, iar comparabila 2 dispune de garaj.

Din calculele efectuate prin metoda comparațiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

86.583 – 89.645 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are **corecția brută procentuala cea mai mica**, respectiv comparabila 3, este egala cu proprietatea evaluata.

Astfel valoarea de piata estimata a imobilului evaluat in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Cladiri administrative + teren 1104 mp	451.942	89.000



Din evaluarea terenului si din evaluarea proprietatii pe baza abordarii prin piata, rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare **CLADIRI si TEREN** :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare cladiri	210.879	41.528
Teren 1104 mp	241.063	47.472
Valoare totala	451.942	89.000

6.2.2. Abordarea prin costuri-

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

Determinarea costului de inlocuire

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate editata de IROVAL : "Costuri de reconstrucie – Costuri de inlocuire " al carei autor este dl. Ing Corneliu Schiopu .

In tabelul de calcul – ANEXA NR.1. au fost calculate costurile de inlocuire pentru constructiile existente pe proprietatea evaluata precum si calculul deprecierei considerate de evaluator in urma inspectiei proprietatii si luand in considerare vechimea constructiei precum si modernizarile efectuate.

Determinarea deprecierei totale - DT

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

Estimarea deprecierei fizice s-a efectuat prin metoda segregarii tinand cont de durata de viata a fiecarui ansamblu constructiv in parte dar si concluziile evaluatorului in urma inspectiei.

In analiza deprecierei fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .
- Normativul P135-99

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica este de 80-90 %

Calculul deprecierei se regaseste in tabelul de calcul- ANEXA NR. 1

Neadekvarea functională este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea functională este de două tipuri:

-neadekvarea functională recuperabilă ,este acea deficiența care se poate remedia prin înlocuire ,modernizări, reparații și remedieri.

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

Deprecierea funcțională este considerată 20 % și este dată de ineficiență și inadvertențe ale clădirilor, la momentul comparării acestora cu o clădire mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare și construită cu tehnologie modernă.

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

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economică, în cazul proprietății evaluate este considerat 5 % și este dată de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire ”** editată de IROVAL și se regăsește în ANEXA 1.

Din evaluarea terenului și din evaluarea construcțiilor pe baza de cost (ANEXA NR. 1.) rezultă o valoare de piață estimată a proprietății imobiliare :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Clădire administrativă P 271 mp	59.222	11.662
Clădire administrativă P+E 206 mp	145.096	28.574
Teren	241.063	47.472
TOTAL	445.381	87.708



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

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA DIRECTA:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare cladiri	210.879	41.528
Teren 1104 mp	241.063	47.472
Valoare totala	451.942	89.000

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Cladire administrativa P 271 mp	59.222	11.662
Cladire administrativa P+E 206 mp	145.096	28.574
Teren	241.063	47.472
TOTAL	445.381	87.708






REZULTATUL EVALUARII

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Cladire administrativa P 271 mp	59.222	11.662
Cladire administrativa P+E 206 mp	145.096	28.574
Teren	241.063	47.472
TOTAL	445.381	87.708

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

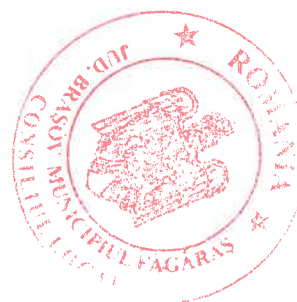
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este valabilă numai pentru utilizarea considerată care este și destinația strict admisibilă;
- Curs Euro la data evaluării: 1 Euro = 5,0780 lei
- valoarea nu include TVA
- valoarea este subiectivă; valoarea este o predicție ; evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



➤ ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 1715

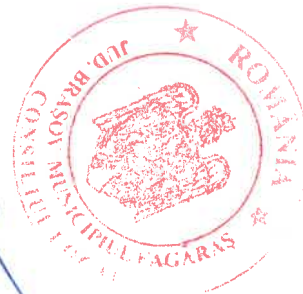
Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR.M. EMINESCU, FAGARAS

Data evaluarii: 27.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,078 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

Proz. m. de sal.	Destinatie	Anul P.E.	Starea Fizica	Verific. Constructiilor (ani)	Verific. Constructiilor (ani)	Suprafata constructiilor (mp)	Cost de noi constructii (lei)	Cost de noi constructii (EUR)	Cost de noi constructii (lei)	Depreciata (lei)	Depr. Exama (%)	Cost net constructii (lei)	Cost net constructii (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrar. ramase de executat (lei)
1.	CLADIRE ADMINISTRATIVA	1960	N	65	65	271	723.390	142.456	90	10000	5	59.222	11.662	100,00	0
1.	CLADIRE ADMINISTRATIVA P+E	1980	N	45	45	206	863.665	170.080	80	20000	5	145.096	28.574	100,00	0
	TOTAL CONSTRUCTIILOR					477	1.587.055	312.536				204.318	40.236		0
Note:	- Valorile din tabel nu contin TVA														
	- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de noi constructii" continine costul de noi al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructii" continine costul de noi al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciarile.														

[Signature]



FISA NR. 1. - CLADIRE ADMINISTRATIVA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou instalat si conectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construita (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramasa de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	325	562,71	182.880,75	100,00	182.881	0	1	35
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	N	271	441,55	119.660,05	100,00	119.660	0	1	11
7	7ZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	N	271	1.552,95	420.849,45	100,00	420.849	0	1	16
TOTAL FISA								723.390		723.390	0		



FISA NR. 1. - CLADIRE ADMINISTRATIVA P+E

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou instalat si conectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou construita (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramasa de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	120	562,71	67.525,20	100,00	67.525	0	1	35
3	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tercui si zugravit, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC, ou geam termopan si parchet laminat), fatanta la baie si bucatarie, fatade tercuite (tercuieti tip strop)		mpAd	N	206	2.075,50	427.553,00	100,00	427.553	0	1	35
4	ELNGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	206	260,50	53.663,00	100,00	53.663	0	1	37
5	FCV3	Fundatie beton simplu, cuzineti armati 0,60 x 1,40		Ac zona fara subzol	N	103	914,05	94.147,15	100,00	94.147	0	1	11

8	7ZBCA24PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie BCA 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	N	103	1.124,07	115.779,21	100,00	115.779	0	1	20
9	7ZBCA24EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei	mpAd etaj	N	103	1.019,39	104.997,17	100,00	104.997	0	1	24
		TOTAL FISA					863.665		863.665	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 C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

• Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA CASA CU TEREN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-fagaras-est-mobilata-4-camere-261391512>

Simona Serban Broker

**SWEET HOUSE GENARDIS
PRO**

0727645875

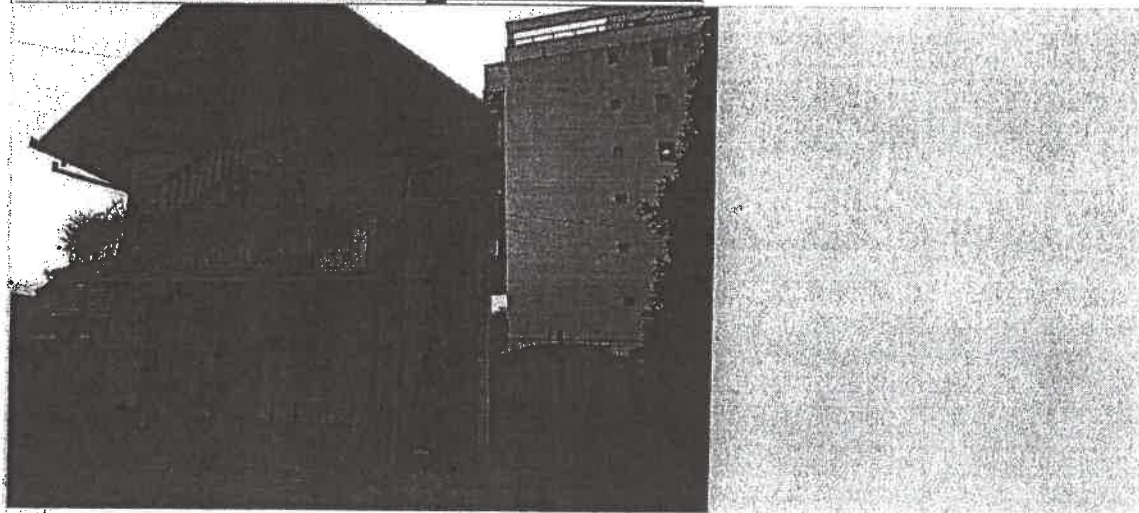
0722421820

Casa recenta mobilata si utilata in zona semicentrala Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

169.000 €

Rate de la 3.809 RON/lună € simulează credit





Nr. cam.:

4

Sup. utilă:

250 mp

Sup. teren:

350 mp

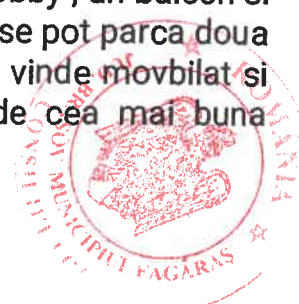
Tip prop.:

Individuală

[Vezi Hartă](#)

Descriere casă

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare casa in zona semicentrala. Imobilul se compune din parter, etaj si mansarda. La parter gasim un living/sala hobby si baie. La etaj avem o bucatarie spatioasa mobilata si utilata, camera, living spatios ultra modern si baie, trei dormitoare, baie, dressing si balcon. La mansarda avem o camera hobby, un balcon si pod pe toata suprafata. Curtea este pavata in totalitate si se pot parca doua autoturisme sub copertina de tabla existenta. Imobilul se vinde mobilat si utilat cu obiecte de lux, finisajele fiind ultramoderne de cea mai buna



calitate centrala noua ,poarta automatizata , sistem de supraveghere video, aer conditionat. Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati

Citește mai mult

Mobilat Complet Lux2 Parcări

Detalii casă

ID anunt: XDM11104|Actualizat în: 30 Mai 2025

Suprafață construită:280 mp

Suprafata desfășurată:280 mp

Nr. bucătării:1

Nr. băi:3

Front stradal:10 m

Învelitoare acoperiș:Tigla

An construcție:2005 (Finalizată)

Structura rezistență:Beton

Regim înălțime:P+1E

Utilități

Destinație

Rezidential

Pereti

Faiantă

Podele

ParchetGresie

Ușă intrare

Metal

Izolații termice

ExteriorInterior

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATVTelefon

Acces internet

CabluFibra opticaWirelessDial-up

Bucătărie

MobilataUtilata

Electrocasnice

AragazCuptor microundeFrigiderHotaMasina de spalat rufeMasina de

spalat vase

Amenajare strazi

Asfaltate



COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-fagaras-central-mobilata-4-camere-248778010>

0760257449

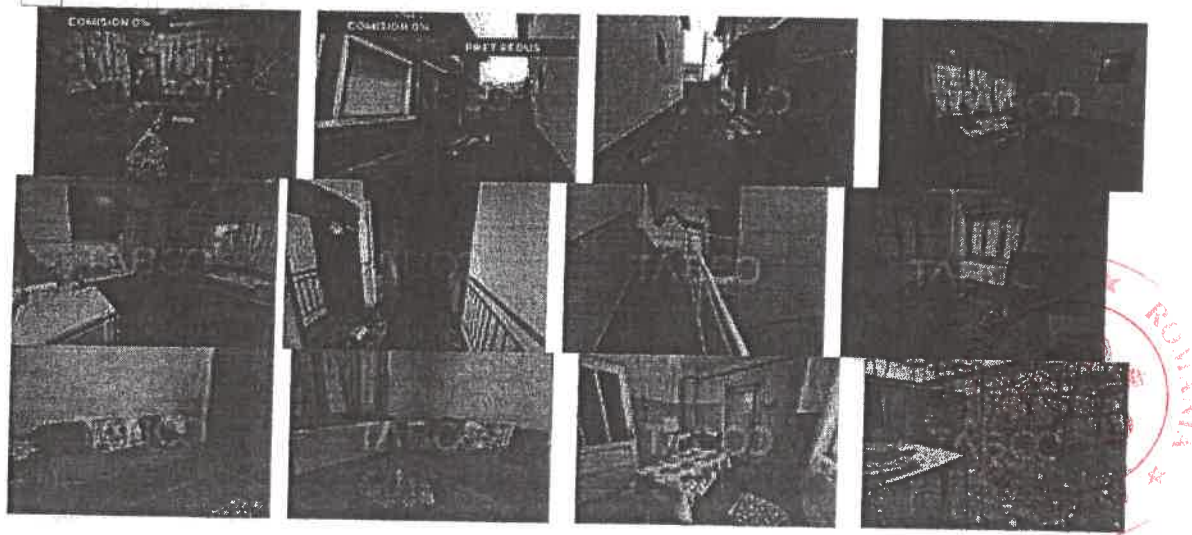
Apelează acum

Casa cu 4 camere 2 bai garaj gradina in cartierul Florilor Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov [Vezi Hartă](#)

105.000 €

Rate de la 2.367 RON/lună [simulează credit](#)



• %Comision 0% cumpărător

1

Nr. cam.:

4

Sup. utilă:

140 mp

Sup. teren:

200 mp

Tip prop.:

Individuală

[Vezi Hartă](#)

Descriere casă

Comision 0%! Doresti sa te muti intr-o zona mai linistita si retrasa? TABOO Imobiliare iti propune aceasta casa de vanzare cu 4 camere in Cartierul Florilor , Fagaras. Casa de vanzare din Fagaras este o casa de tip individuala, cu un regim de inaltime Parter + 1 etaje+ Pod de depozitare. Casa este compartimentata astfel: ~ Parter: hol, baie, bucatarie, 2 dormitoare ~ Etaj: hol, 2 dormitoare, baie, bucatarie ; ~ Pod depozitare. Casa a fost construita in anul 1970, ea fiind renovata in 2020, cu o structura din caramida si sistem de incalzire cu centrala proprie, calorifere. Suprafata construita a casei este de 168 mp, suprafata utila 140 mp, iar terenul are o suprafata totala de 200 mp. Casa este mobilata partial si semiutilata:hota, aragaz, frigider. Casa are o curte libera 32 mp cu locuri de parcare, 1 garaj si suficient loc pentru zona de joaca a copiilor. Finisajele interioare sunt clasice. ~ Usa intrare: lemn; ~ Usi interioare: lemn; ~ Tamplarie ferestre: lemn; ~ Podele: gresie, dusumea; Acoperisul casei a fost schimbat complet in anul 2020 cu tabla Bilka Pret: 105.000EUR Cod oferta / ID: P22365 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

[Citește mai mult](#)

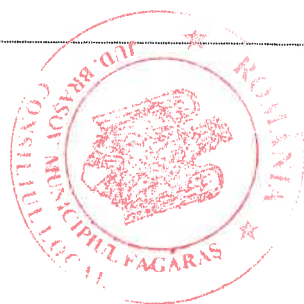
Mobilat PartialGrădinăCurteCalorifereCentrală proprieBeciParcare Stradală

Detalii casă

ID anunt: X5EK11287Actualizat în: 25 Iunie 2025

Suprafață construită:168 mp

Nr. bucătării:2



Nr. băi:2

Front stradal:10 m

An construcție:1970 (Finalizată)

Structura rezistență:Caramida

Regim înălțime:P+1E

Garaje:1

Utilități

Jaluzele

Verticale

Pereti

FaianțăVopsea lavabila

Podele

GresieDusumea

Rulouri/Obloane

Lemn

Ușă intrare

Lemn

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

Lemn

Contorizare

ApometreContor gaz

Bucătărie

Partial mobilataPartial utilata

Electrocasnice

AragazFrigiderHota

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare strazi

AsfaltateMijloace de transport in comunIluminat stradal

Vecinătăți:

Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa, Parcul Central

Disponibilitate proprietate:

imediat



COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-5-camere-374-mp-utili-anexa-75-mp-in-punctul-0-al-fagarasului->

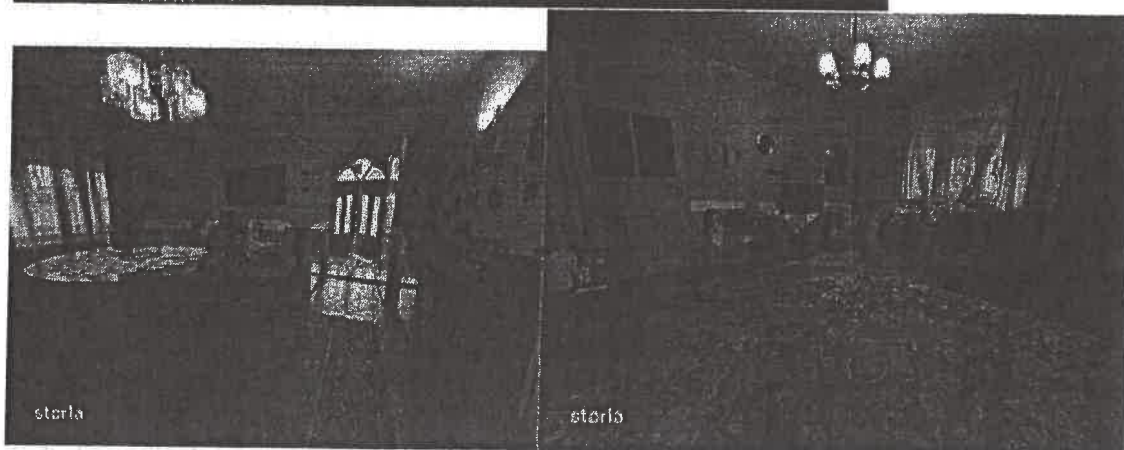
IDDHdD?_gl=1*nbdd4v*_gcl_au*R0NMLjE3NDk3MTAwODAwQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNBQWw4QzRiaGxDU2VFMUIETVkwVHg1R1Z2YVlpTzRsRVk2LUUpDMIV4NTJCNVZPeEVMWE
RRQXFENNDK0VWFBcjJ6RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_ga*
MTk5NjI4OTEzNC4xNzQ5NzEwMDgw*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk3NjE3MTEkbzMKZzEkdDE3N
Dk3NjI3MTQkajYwJGwwJGgw

TABOO Imobiliare

TABOO.ro

0369 822 821

Înapoi
Distribuie
Salvează



Casa 5 camere 374 mp utili + Anexa 75 mp in punctul 0 al Fagarasului

220 000 €

588 €/m²

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov



Case de vânzare

Suprafață utilă:

374 m²

Numărul de camere:

4

Tip clădire:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

fără informații

Informații suplimentare:

fără informații

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Dorești să achiziționezi o locuință? Vrei o casă cu 5 camere în Făgăraș? Această casă de vânzare cu 5 camere în zona 0 a orașului Făgăraș este alegerea potrivită pentru tine și familia ta.

Casă de vânzare cu 5 camere + garaj în suprafața de 75 mp din zona Centrală, Făgăraș are suprafața construită de 458 mp și suprafața utilă a casei de 347 mp, demisol - parter - etaj 1 - pod.

Structura clădirii este din cărămidă, are sistem de încălzire cu centrală proprie, calorifere. Casa are un stil clasic și este de vânzare complet mobilată și utilată.

Imobilul are o curte liberă de 350 mp cu locuri de parcare, spațiu pentru zona de joacă a copiilor.

Imobilul este situat în apropiere de stații transport în comun.



Casa din zona 0 a orasului Fagaras este compartimentata :

- ~ Demisol: bucatarie;
- ~ Parter: hol, living, baie, bucatarie, 2 dormitoare;
- ~ Etaj: hol, 3 dormitoare, baie, balcon, terasa;
- ~ Pod depozitare.

Finisajele interioare sunt clasice:

- ~ Usa intrare: lemn;
- ~ Usi interioare: lemn;
- ~ Tamplarie ferestre: lemn;
- ~ Podele: parchet masiv de stejar, gresie;
- ~ Finisaj: finisat;
- ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta.

Pret: 220.000€

Cod ofertă / ID: P22916

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 9460929



STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-2000-mp-cu-utilitati-zona-oltului-fagaras-IDEbdP?_gl=1*1rjeYrq*_gcl_au*R0NMLjE3NTAyMzAwNjkuO2p3S0NBand4OG5DQmhBd0Vpd0Ffel9fMDIsSC1wYUZFBmpoUWNrcWpNYXJLTGdDaE9BbW8yZWxraWVfWVVxbW9samVWWGczYVBE N2lCb0M0S1lROXZEX0J3RO...*_gcl_au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_ga*MTk5NjI4O TEzNC4xNzQ5NzEwMDgw*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTE1NzI3NTAkbgkZzEkdDE3NTE1NzI3NTAk ajYwJGwwJGgw

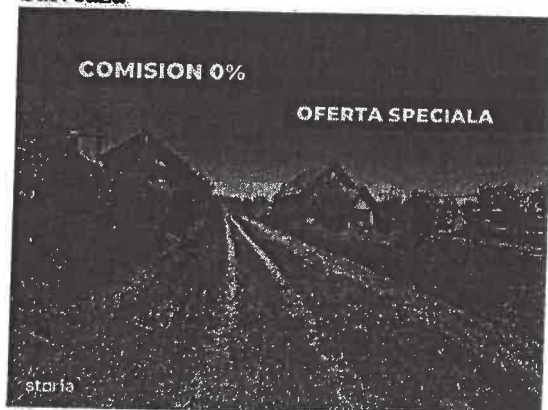
TABOO.ro

TABOO.ro

0369 823 822

TABOO.ro

Înapoi
Distribuie
Salvează



Comision 0% Teren intravilan 2000 mp cu utilitati zona Oltului Fagaras

78 800 €

39 €/m²

Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2000 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:



fără informații

Dimensiuni:

167 x 12 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

apă curentăelectricitatecanalizaregaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

COMISION 0%! OFERTA SPECIALA !

Cauti un teren de vanzare in Fagaras pentru constructia unei locuinte sau pentru un proiect imobiliar? TABOO Imobiliare iti propune un teren situat in zona Oltului, COMISION 0% intru-una dintre cele mai bune zone din oras. Terenul are o suprafata totala de 2.000 mp si un front stradal de 12 m. Accesul se face direct de pe un drum pietruit urmand sa se asfalteze, iar toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, curent electric) sunt disponibile in fata proprietatii. Terenul este pretabil pentru constructia de case individuale, duplexuri, sau bussinesuri. O oportunitate excelenta de investitie intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Contacteaza-ne pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare.

Pret: 78.800€

Cod ofertă / ID: P24090

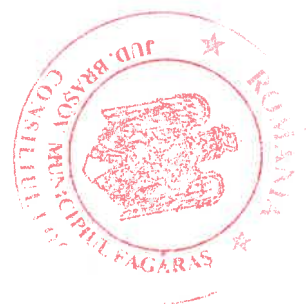
Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

ID: 9576261

Raportează

Ultima actualizare: 3.07.2025



COMPARABILA NR. 2

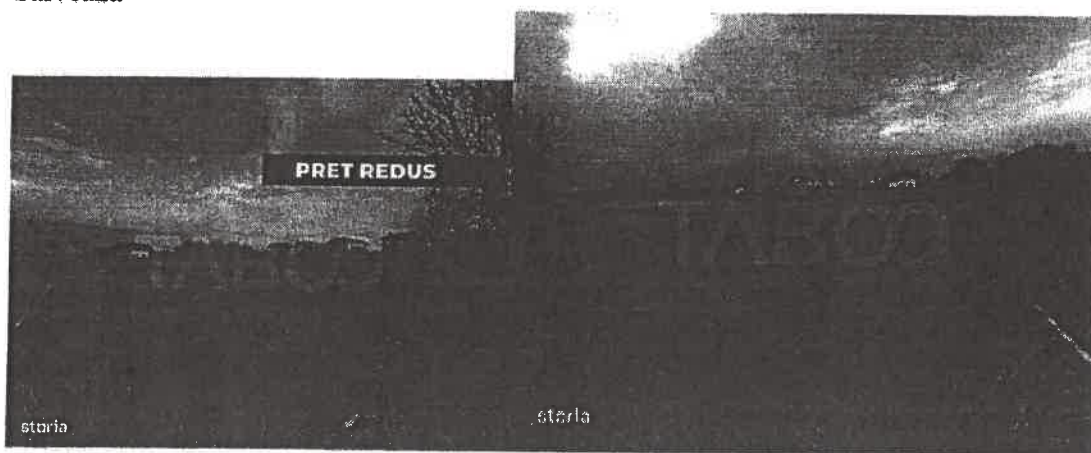
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-utilitati-in-zona-527-mp-in-cartierul-miorita-IDD878>

TABOO.ro

TABOO.ro

0369 823 822

Înapoi
Distribuie
Salvează



Teren cu PUZ utilitati in zona 527 mp in Cartierul Miorita

21 980 €

42 €/m²

Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

527 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

17 x 31 m

Gard:

fără informații



Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vrei sa iti construiesti casa visurilor tale intr-o zona linistita si in plina dezvoltare ?
TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare pe Soseaua Combinatului, Fagaras.

Daca doresti sa construiesti si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 527 mp.

Strada pe care se afla acest teren este in plina dezvoltare in zona predominant constructiile noi cu regim de inaltime P+1E de aceea poate fi vazut ca o oportunitate de investitie.

Utilitatile pentru bransare sunt in apropierea terenului.

Utilitati: curent, apa, canalizare, gaz, fibra optica.

Lungimea terenului este 35m iar latimea de 17m.

Avantaje si beneficii:

Terenul este situat intr-o zona foarte frumoasa si linistita departe de zgomotul infernal al orasului, dar totodata in apropiere de locuinte si numeroase puncte de interes public.

Zona in care este amplasat terenul este intr-o continua dezvoltare, in apropierea terenului sunt: magazine, gradinita, scoala, mijloace de transport in comun, etc.

Pret: 21.980€

Cod ofertă / ID: P23061

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai mult

ID: 9325986

Raportează

ID în birou: P23061

Ultima actualizare: 29.05.2025



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-central-1000mp-251302150>

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

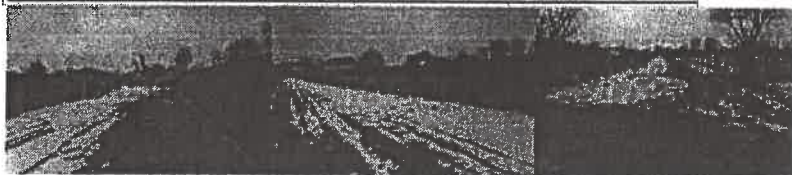
Apelează acum

Teran intravilan de vanzare zona centrala 1000 mp doua cai de acces

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

37.50 € / mp **37.500 €**

Rate de la 831 RON/lună € simulează credit



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

1

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Comision 0%!!! Cauti un teren intravilan de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o casa, cabana sau o cladire pentru un nou business? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona Centrala. Suprafata totala a terenului este de 1000 mp, cu front stradal de 10 m si lungimea de 100 m imprejmuit. Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona. Pret: 37.500EUR Cod oferta / ID: P22499 Suna-ne acum la numarul din anunt

si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X5EK130PI

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

10 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite

Iluminat stradal





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 100812
COPIE

Carte Funciară Nr. 100812 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 4808

Nr. topografic: 1586/1, 1587/1, 1588/1

TEREN Intravilan

Emiresan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100812	1.104	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100812-C1	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 271 mp; S. construită desfasurată: 271 mp; Clădire administrativă P.
A1.2	100812-C2	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 103 mp; S. construită desfasurată: 206 mp; Clădire administrativă P+E.
A1.3	100812-C3		-Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11403 / 25/09/2008		
Adresa nr. 8890 din 2008 emis de Consiliul Jud. Brasov;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3 / B.2
JUDEȚUL BRASOV - DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVAȚII (provenite din conversia CF 4808)		
19750 / 16/08/2022		
Act Administrativ nr. 123 din 20/04/2022 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1, A1.1, A1.2 A1.3
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF: 4384419, DOMENIUL PUBLIC		
3366 / 09/02/2024		
Act Administrativ nr. 266 - Hotărâre, din 24/11/2022 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 28572, din 02/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 29265, din 08/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 28018, din 01/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 59198/2, din 05/02/2024 emis de Municipiul Făgăraș;		
B3	Se modifică suprafața terenului cu nr. top. 1586/1, 1587/1, 1588/1 de la 1491 mp la 1104 mp, concomitent cu atribuirea numărului cadastral 100812	A1
B4	Se notează radierea construcției de casă de la A1.3	A1 A1 A1
B5	Se notează actualizarea imobilelor de la A1.1 și A1.2 prin schimbarea destinației acestora, din construcții de locuințe în construcții administrative și social culturale, respectiv construcția C1 - Clădire administrativă în regim de înălțime P, cu suprafață construită/suprafață desfășurată 271 mp și construcția C2 - Clădire administrativă în regim de înălțime P+E, cu suprafață construită 103 mp și suprafață desfășurată 206 mp, conform documentației cadastrale întocmită și recepționată în acest sens	

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
11403 / 25/09/2008	
Adresa nr. 8890 din 2008 emis de Consiliul Jud.Brasov:	A1, A1.1, A1.2, A1.3
C1 Intabulare, drept de ADMINISTRARE în favoarea:	
1) CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4808)	
Radiată prin cererea nr.5297/09.06.2009, act nr.4497/04.06.2009	

Neutilizabil în Circulul Civil



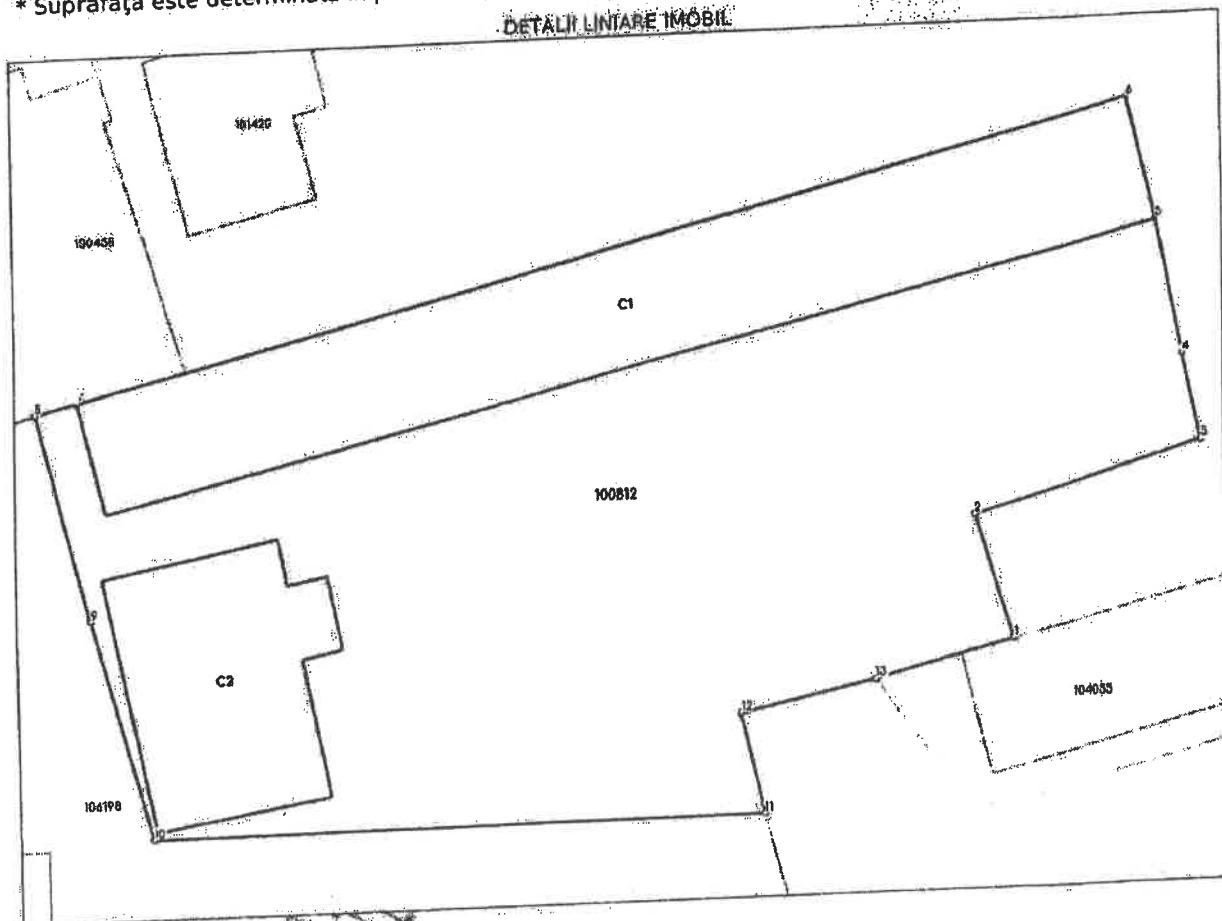
Carte Funciară Nr. 100812 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100812	1.104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	1.104	-	-	1586/1, 1587/1, 1588/1	curte

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	100812-C1	construcții administrative și social culturale	271	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:271 mp; S. construita desfasurata:271 mp; Cladire administrativa P.
A1.2	100812-C2	construcții administrative și social culturale	103	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:206 mp; Cladire administrativa P+E.
A1.3	100812-C3	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.965
2	3	10.802
3	4	4.044
4	5	6.363
5	6	5.753
6	7	49.278
7	8	1.941
8	9	9.769
9	10	10.434
10	11	27.905
11	12	4.716
12	13	6.273
13	1	6.508

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

Neutilizabil în
Civil



