



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



primit la 12.2021

PROIECT  
HOTĂRÂREA nr. ....  
Din data de .....

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61421/7/2/14.12.2021 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 61421/7/1/14.12.2021, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, aprobat la vânzare

Văzând amendamentele propuse de către comisiile de specialitate.....

Ținând seama de HCL nr. 32//27.02.2013 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului român, în baza Legii nr.85/1992 republicată și a Decretului-Lege nr. 61/1990.

Având în vedere prevederile art. 1650-1652 din Codul Civil

În temeiul art. 129, alin.2, lit. b și c, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art. 314 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

**Art.1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR Dobrilă Liliana, anexa nr. 1 din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului român, potrivit anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea vânzării, de către Municipiul Făgăraș.

**Art.2** În cazul vânzării locuinței cu plata în rate a pretului, la încheierea contractului se va achita un avans minim de 10% din pretul locuinței. În acest caz ratele lunare pentru achitarea contravalorii locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală stabilită de lege.

**Art.3** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
GHEORGHE SUCACIU

AVIZAT,  
SECRETARUL GENERAL  
LAURA ELENA CIUNCA



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**



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

Nr. înregistrare: 61421/7/1/14.12.2021.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: .....

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

- privind însușirea Raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 32//27.02.2013 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului construcție la 26.510 lei ( echivalent 5.359 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Arhitect Șef	LILIANA BOER	14.12.2021	
2.	Consilier	ELENA TĂNASE		



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**



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

Nr. înregistrare: 61421/7/2/14.12.2021

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE

LA COMISIA: .....

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

- privind însusirea Raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 pentru imobilul construcție-apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare

Având în vedere HCL nr. 32//27.02.2013 prin care s-a aprobat vânzarea a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român, apobat la vânzare,

Ținând seama că raportul de evaluare a fost întocmit stabilindu-se prețul de cumpărare al imobilului construcție la 26.510 lei ( echivalent 5.359 euro), propunem însușirea raportului de evaluare nr. 61421/7/07.12.2021 în vederea definitivării procedurii de vânzare a imobilului apartament o cameră și dependințe, situat în Făgăraș, str. Luncii, nr. 6, et. P, ap.1, înscris în CF 102491-C1-U1 Făgăraș, proprietatea Statului Român.

**PRIMAR**  
**GHEORGHE SUCACIU**

Nr. crt	Nume si Prenume	Adresa imobilului	Tip imobil	Date de CF	Valoare stabilita prin expertiza	Valoarea finală de vânzare
1	PĂTLĂGICĂ ANGELICA	str. Luncii, nr. 6, ap.1	Apartament o cameră și dependințe	CF 102491-C1-U1 Făgăraș	26.510 lei	26.910 lei

61421/7/07.12.2021

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară **APARTAMENT**, înscris în CF 102491 - C1-U1 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, **str. Luncii, nr. 6, ap. 1**, jud. Brasov.



## BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII:** 17.11.2021

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## 1.INTRODUCERE

### Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT 2 CAMERE

- DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- EVALUATOR**

**DOBRILA LILIANA** – 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

- OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	102491-C1-U1 Fagaras Top: 102491-C1-U1	Cote parti comune: 31 Cote teren: 31	Camera -18,43 mp Bucatarie- 16,99 mp S.U. = 35 mp	Fagaras, <b>str. Luncii, nr. 6, ap. 1</b> , jud. Brasov	STATUL ROMAN

- SCOPUL EVALUARII**

Estimarea **valorii de piata** a imobilului mai sus mentionat, pentru informarea clientului, in vederea *vanzarii*.

- DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 17.11.2021.

### RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	26.510	5.359
<b>Total proprietate</b>	<b>28.200</b>	<b>5.700</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei**

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

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



<b>1.INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii .....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.7. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale 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
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date dezpre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare .....	11
3.2.1. Definirea pietei specifice .....	12
3.2.2. Cererea solvabila .....	12
3.2.3. Oferta competitive .....	12
3.2.4. Echilibrul pietei .....	13
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. METODE DE EVALUARE .....	19
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	19
4.2.2. Abordarea prin cost .....	23
<b>5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....	<b>25</b>
<b>A N E X E</b> .....	<b>26</b>



## 2. 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](mailto:evaluator.imobiliar@yahoo.com) .

### Certificarea evaluatorului

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020.
- 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: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	<b>Apartment</b>	102491-C1-U1 Fagaras Top: 102491- C1-U1	Cote parti comune: 31 Cote teren: 31	Camera -18,43 mp Bucatarie- 16,99 mp <hr/> S.U. = 35 mp	Fagaras, <b>str. Luncii, nr. 6, ap. 1</b> , jud. Brasov	STATUL ROMAN

### 2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9491 lei ;

### 2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării constă în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – în vederea **vanzării**.

### 2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt: STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020

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

- **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.

### 2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 17.11.2021

## **2.8. *Inspectia proprietatii***

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistenta care sa influenteze valoarea de piata a acestora;

## **2.9. *Sursele de informatii utilizate***

**Informatii primite din partea beneficiarului :**

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole**" editata de IROVAL
- **Oferte privind comparabilele- [www.storia.ro](http://www.storia.ro); [www.olx.ro](http://www.olx.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 în 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 că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **noiembrie 2021**;
- 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.
-

## **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

## **2.12 Riscul evaluarii.**

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

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

## **2.13. Restrictii de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

## **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2020.

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

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

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

#### 3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament compus din o camera si bucatarie cu SU = 35,42 mp, situat la parterul unei case cu regimul de înălțime P+1 amplasata pe un teren cu suprafata de 121 mp inscris in CF 102491 Fagaras, din care 31 mp reprezinta cota teren pentru apartamentul evaluat.
	Proprietari	Proprietar asupra constructie si terenului: STATUL ROMAN
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str.LUNCII, NR. 6, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dreptul de proprietate:</li> <li>▪ Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin lege cota actuala 1/1 in favoarea STATULUI ROMAN</li> <li>▪ Carte Funciară nr.102491-C1-U1 Fagaras</li> <li>▪ Număr topografic :102491-C1-U1</li> <li>▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt</li> <li>▪ Părțile indivize comune:31</li> <li>▪ Cote teren: 31 mp</li> </ul>
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data DE 11.10.2021 , din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .</li> <li>▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ In prezent apartamentul este inchiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Cartierul Combinat, Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE	▪ Auto și pietonal: - str. Luncii

DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda pe sens</li> </ul>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonă rezidențială de case si blocuri</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte si blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> </ul> <p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente</li> <li>▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică,</li> <li>▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie</li> <li>▪ Unități medicale: clinica privata, spital- 1 km</li> <li>▪ Instituții de cult: 1 km</li> <li>▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 1 km.</li> <li>▪</li> </ul>
UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de termoficare: nu</li> <li>▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i></li> <li>▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i></li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Civilizat</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică, Mun. Făgăraș, jud. Brașov.</li> <li>▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu curte si blocuri cu regimul de înălțime P+4E.</li> <li>▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.</li> <li>▪ Ambient civilizat</li> <li>▪ Atractivitate medie</li> </ul>
6.	<b>DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)</b>
AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartament în casa cu curte comună.</li> <li>▪ Apartament situat la parter</li> </ul>
ANUL PIF	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aprox. 1950</li> </ul>
CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Structură: fundații din beton armat</li> <li>▪ Închideri perimetrice: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare din cărămidă.</li> <li>▪ Planșee din lemn;</li> <li>▪ Acoperișul : șarpanta lemn, învelitoare din țiglă;</li> <li>▪ Finisaj exterior: tencuiele și zugrăveli simple</li> <li>▪ Ușa de acces în apartament: metalică tip anti-fracție;</li> <li>▪ Aspect exterior: satisfăcător</li> <li>▪</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Starea generală a acestuia este satisfăcătoare . Pereții exteriori prezintă urme</li> </ul>

CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	de umezeala. Necesita lucrari de reparatii si igienizare.
---------------------	---

11.	<b>DESCRIEREA APARTAMENTULUI</b>	
	DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apartamentul conform CF se compune din o camere si bucătărie cu o cota de 31 mp din elementele de parti comune</li> <li>▪ Accesul in apartament se face direct in bucatarie si din bucatarie este accesul spre camera</li> <li>▪ Apartament: SU= 35,42 mp, SC = 42.5 mp;( suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul 1,25)</li> <li>▪ Teren: cota de 31 mp din 121 mp</li> </ul>
	TĂMPLĂRIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Exterioară: metalica- tip antiefracție, ferestre PVC cu geam termopan</li> <li>▪</li> </ul>
	FINISAJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu.</li> <li>▪ Pardoseli: podea de lemn (cameră) gresie (bucătărie)</li> <li>▪ Pereți placați cu faianță labucatarie</li> <li>▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli simple</li> <li>▪ O parte din pereti sunt in stare a de degradare din cauza umiditatii. Necesita lucrari de reparatii.</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Normale</li> <li>▪ Instalații în stare bună</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Incalzirea- sobe de teracota pe gaz</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ De la rețeaua orașului( pentru bucatarie).</li> <li>▪ Apartamentul nu este dotata cu baie</li> <li>▪</li> </ul>
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Din rețeaua orașului</li> <li>▪ Alimentează aragazul</li> <li>▪</li> </ul>
	NECESAR DE INVESTIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
	<b>CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL</b>	Necesita lucrari de reparatii si igienizare ale peretilor si tavanelor deteriorate din cauza igrasiei.

### 3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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



plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### **3.2.1. Definirea pieței specifice**

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate “**apartament la casa cu teren**” din **Mun Fagaras, jud. Brasov.**

### **3.2.2. Cererea solvabila**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata de persoane fizice , familii cu cu venituri modeste.

### **3.2.3. Oferta competitive**

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “**apartament la casa cu teren**” din **Mun Fagaras** oferta nu este foarte bogata , preturile se situeaza in intervalul 17.800 -55.000 Euro . Diferentele sunt mari in functie de zona de amplasare , suprafata cladirii, suprafata terenului afferent, vechime si finisaje. Pentru obtinerea valorii de piata prin abordarea prin piata am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 3.

Pentru tipul de proprietate “ teren intravilan” oferta este destul de bogata in zonele periferice ale Fagarasului. Am ales 3 comparabile prezentate in ANEXA NR. 2.

### **3.2.4.Echilibrul pietei**

Deși cererea de apartamente este în ușoară creștere, este o piață a cumpărătorilor, oferta fiind mai mare.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, consider că se poate acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare.

Într-adevăr, răspunsul actual la COVID-19 înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării.

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

## **4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

### **4.1.Cea mai buna utilizare**

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, 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 ediția 2020 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, 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 care 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 participanții pe piață;

- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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 rezidentiala.**

## **4.2. Eevaluarea a 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 veniturii utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu,

rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) există autorizație de construire.

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

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

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

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

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2020 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

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

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 din Mun. Făgăraș - vezi ANEXA NR. 2.

**Fisa de date necesare evaluării terenurilor:**

- Suprafața: 31 din 121 mp,
- Forma: neregulată
- Front stradal: aprox 10 m
- Acces: drum asfaltat
- Utilități: current, apă, canalizare
- topografie – plană,
- stare: construit
- Categoria de folosință: curți construcții
- Vecini: La sud – drumul de acces – str. Luncii, la nord- blocuri de locuințe la vest și est – terenuri construite

**4.2.1. Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației**

**ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VANZĂRILOR - TEREN**

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare ofertă- Euro (rotunjit)		1.331	15.080	29.120	21.634
Suprafața - mp		121	580,00	1.040,00	746,00
Deschidere		10,00	9,00	20,00	15,00
Valoare ofertă- Euro/mp (rotunjit)		11	26,00	28,00	29,00
Discount negociere			-0,15	-0,15	-0,15
Valoare ofertă/tranzacție- Euro corectată			22	24	25
Element de comparație					
<b>Drept de proprietate</b>		integral	integral	integral	integral
Corecție (%)					
Corecție			0	0	0
Preț corectat			22	24	25

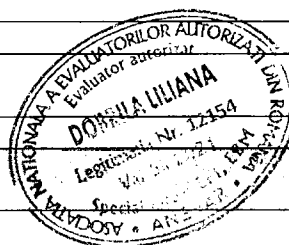
<b>Conditii de finantare</b> cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22	24	25
<b>Conditii de vanzare</b> normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22	24	25
<b>Conditii de plata</b> current	current	current	current
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	22	24	25
<b>Localizare</b> str Luncii	str Eprubetei	str Palariilor	str Livezilor
Corectie (%)	-50%	-60%	-60%
Corectie	-11	-14	-15
Pret corectat	11	10	10
<b>Acces</b> asfaltat	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat
Corectie (%)		5%	5%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11	10	10
<b>Suprafata</b> 121	580	1.040	746
Corectie (%)	0%	15%	5%
Corectie	0	1	0
Pret corectat	11	11	11
<b>Deschidere/ adancime</b> 10	9	20	15
Deschidere/ adancime	0,20	0,14	0,38
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11	11	11
<b>Utilitati</b> TOATE	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11	11	11
<b>Cea mai buna utilizare</b> rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	11	11	11

Status urban	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	11,1	11,5	10,8	
<b>Alte ajustari</b>				
Corectie (%)				
Corectie	0,0	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	11	11	11	
Corectie totala neta	-11	-12	-14	
Corectie totala neta (%)	-50%	-52%	-56%	
Corectie totala bruta	11	16	16	
Corectie totala bruta (%)	50%	68%	64%	
Numar corectii negative	1	1	1	
Numar corectii pozitive	0	2	2	
Numar elemente similare	11	9	9	

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	11,1 Euro
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii	1.331 Euro
--	------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimale	1.330 Euro
--	------------	------------



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile 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 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Localizarea** : s-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de apropierea de gradul de atractivitate al zonelor.

**Acces** : s-au aplicat ajustari comparabilelor 2 si 3 avand acces pietruit ;

**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.

**Utilitati** : nu au fost necesare corectii, toate proprietatile au utilitati in apropiere.

**Deschidere** : au fost facute ajustari in functie de deschiderile fiecarui teren.

**Cea mai buna utilizare** : Nu au fost necesare corectii, toate terenurile avand cea mai buna utilizare « Turistic » fiind o zona turistica in plina dezvoltare ;

**Status urban** : nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori foarte mic, cuprinse intre 10,8 si 11,5 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: 11 E/mp.

**VALOARE UNITARA TEREN = 11 Euro/mp ( 54.44 LEI/MP)**

**Valoare teren afferent proprietatii evaluate:  
31 mp = 31 X 11 = 341 EURO ( 1.690 lei)**



### 4.3. 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**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

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

#### 4.3.1. 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 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	5.700	55.000	17.800	52.000
Numar camere	2	4	2	7
Suprafata desfasurata - mp	43	150	85	160
Suprafata utila - mp	35,42	120	68	130
Suprafata teren	31	450	273	180
Suprafata utila/ desfasurata	82%	80%	80%	81%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		458	262	400
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		367	209	325
Observatii				
Discount negociere		-10%	5%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		49.500	18.690	46.800

Suprafata supusa comparatiei	desfasurata
------------------------------	-------------

Element de comparatie	
<b>Drept de proprietate</b>	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
49.500

integral
0
18.690

integral
0
46.800

Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
49.500

cash
0
18.690

cash
0
46.800

Conditii de vanzare	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
49.500

independent
0
18.690

independent
0
46.800

Conditii de plata	prezent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

prezent
0
49.500

prezent
0
18.690

prezent
0
46.800

Localizare, acces	str. Luncii
-------------------	-------------

str. D-na Stanca
------------------

str. Anton Pann
str. Anton Pann

str. Libertatii
-----------------

Corectie (%)	-10%	-10%	-10%
Corectie	-4.950	-1.869	-4.680
Pret corectat	44.550	16.821	42.120

<b>Suprafata teren</b>	<b>450</b>	<b>270</b>	<b>180</b>
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	11	18	11
Corectie (%)	-24%	-28%	-4%
Corectie	-10.659	-4.664	-1.639
Pret corectat	33.891	12.157	40.481
<b>Suprafata</b>	<b>150</b>	<b>85</b>	<b>160</b>
Corectie (%)	-88%	-53%	-91%
Corectie	-29.915	-6.422	-36.690
Pret corectat	3.976	5.735	3.791

<b>Vechime</b>	<b>60</b>	<b>45</b>	<b>50</b>
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	3.976	5.735	3.791

<b>Finisaje</b>	<b>medii</b>	<b>inferioare</b>	<b>medii</b>
Corectie (%)		50%	
Corectie		1.988	0
Pret corectat		5.963	5.735

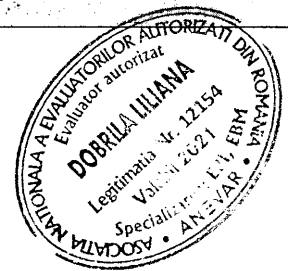
<b>Alte ajustari</b>			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	5.963	5.735	5.686

Corectie totala neta	-43.537	-12.955	-41.114
Corectie totala neta (%)	-79,16%	-72,78%	-79,07%
Corectie totala bruta	47.512	12.955	44.905
Corectie totala bruta (%)	86,39%	72,78%	86,36%
Numar corectii negative	3	3	3
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	6	7	6

Valoare estimata a proprietatii **5.735 Euro**

Valoare estimata a proprietatii rotunjita la **2 cifre** **5.700 Euro**

133 Euro/ mp  
desfasurat  
161 Euro/ mp util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari . 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 comparabilele 1 si , fiind oferte, si in contextul pandemiei de corona virus ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare. Pentru comparabila 2 am ajustat pretul + 5 % , fiind o proprietate care se vinde prin licitatie si este posibil ca pretul de vanzare sa creasca.

**Localizare** : S-au ajustat toate comparabilele deoarece au localizare superioara fata de proprietatea evaluata.

**Suprafata teren**: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate Am considerat pretul de 11 euro / mp – Valoarea de piata a terenului obtinuta la cap. 4.2..

**Suprafata**: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata construita.

**Vechimea**: Nu au fost necesare ajustari. Cladirile au aproximativ aceeasi vechime.

**Finisaje**: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata comparative cu proprietatea evaluate.

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

### 5.686 – 5.963 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 2**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului (apartament 2 camere) in urma abordarii prin comparatia directa este de :

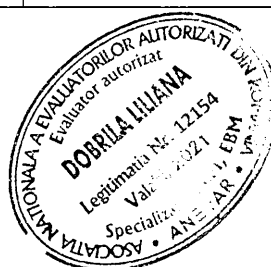
	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Apartament– abordarea prin priata	28.200	5.700

**Din evaluarea prin comparatia directa si din evaluarea terenului rezulta valoarea separate constructive + teren :**

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	26.510	5.359
<b>Total proprietate</b>	<b>28.200</b>	<b>5.700</b>

Curs euro la data evaluarii = 4,9491 lei

22



#### **4.2.2. Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual ( de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei depreciere fizice, functionale sau economice.

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

**Costul de inlocuire – Deprecieri ( fizice, functionale si economice ) = CIN ( costul de inlocuire net)**

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate “**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire “ editate de IROVAL.**

#### **. Determinarea deprecierei totale - DT**

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

**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.

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

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

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

**Neadecvarea functionala** este data de deteriorarea ,neadecvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

-neadecvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficianta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadecvarea functionala este considerata 10% si este data de faptul ca apartamentul este nedecomandat si nu are baie.

**Deprecierea economica** reprezinta utilitatea diminuada a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism,schimbarea raportului dintre cerere si oferta,utilizarea modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare,zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15% si este data de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, si de contextul economic al localitatii.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "**Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire** " editata de IROVAL

**Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor9a (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-**

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiei **pe baza de cost** rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare TEREN + CONSTRUCTIE :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	27.060	5.467
<b>Total proprietate</b>	<b>28.750</b>	<b>5.808</b>



## 5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

### Abordarea prin piata

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	26.510	5.359
<b>Total proprietate</b>	<b>28.200</b>	<b>5.700</b>

### Abordarea prin cost

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	27.060	5.467
<b>Total proprietate</b>	<b>28.750</b>	<b>5.808</b>

## REZULTATUL EVALUARII

Având in 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 alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obtinuta prin **metoda prin PIATA**:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 31 mp	1.690	341
Valoare constructie	26.510	5.359
<b>Total proprietate</b>	<b>28.200</b>	<b>5.700</b>

**Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9491 lei**

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

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

**DOBRILA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**



## A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Bilantul de suprafata
4. Fotografii

## RAPORT DE EVALUARE nr. 864.6

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: UAT FAGARAS  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS, STR. LUNCII, NR. 6, AP. 1, FAGARAS, JUD. BRASOV

Data evaluarii: 17.11.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1		APARTAMENT LA CASA	1940	S	81	81	43	169.161	34.180	80	2000	15	27.057	5.467	100,00	0
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>							<b>42</b>	<b>169.161</b>	<b>34.180</b>				<b>27.057</b>	<b>5.467</b>		<b>0</b>

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

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





FISA NR. 1 - APARTAMENT LA CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	S	42,5	996,38	42.346,15	100,00	42.346	0	1	16
2	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + jgheaburi + burlane		mp acoperis	S	42,5	473,70	20.132,25	100,00	20.132	0	5	2
3	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	42,5	207,64	8.824,70	100,00	8.825	0	1	36
4	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	42,5	121,28	5.154,40	100,00	5.154	0	1	37
5	INCCONV	Incalzire cu convectori radiatoare		mpAd	S	42,5	133,19	5.660,58	100,00	5.661	0	1	37
6	FIV2	Fundatie izolata in trepte sub stalp 1,00 x 1,20 m - fundatie din beton simplu si cuzinet armat, cu evazari ale fundatiei in zona stalpisorilor de rigidizare		Ac zona fara subsol	S	42,5	615,72	26.168,10	100,00	26.168	0	1	11
7	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	42,5	1.432,34	60.874,45	100,00	60.874	0	1	35
<b>TOTAL FISA</b>													
											169.161	169.161	0

Note:

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

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCŢIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2021-2022) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



## ANEXA NR. 2

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-n-fgra-IDoYxY.html#a50855da2a>

**Emilia**

Proprietar

**0723 993 271**

[Înapoi la listă](#) [Teren de Vânzare](#)

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

Teren intravilan de vânzare în Făgăraș



**Teren intravilan de vânzare în Făgăraș**

**15 000 €**

[Brasov \(judet\). Fagaras](#)

26 €/m<sup>2</sup>

### **Prezentare generala**

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

**580 m<sup>2</sup>**

Tip proprietate:

**teren intravilan**

Inclinatie:

**plat**

### **Descriere anunt**

Teren intravilan în suprafață de 580 mp, zona de locuințe individuale.

Front la strada Eprubetei de 8,75 ml, lățime în spate 11 ml și lungime 58 ml.

Terenul este complet împrejmuit, iar utilitățile (apă, canalizare, gaze naturale și electricitate) sunt la limita de proprietate.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-in-fagaras-IDgwmW.html#a50855da2a>

**Flavius**

Agentie

**0757 138 866**

**[Înapoi la listă](#)** Teren de Vanzare

[Brasov](#)

[Fagaras](#)

VAND Teren intravilan in Fagaras!



**VAND Teren intravilan in Fagaras!**

**29 000 €**

[Brasov \(judet\), Fagaras](#)

28 €/m<sup>2</sup>

### **Prezentare generala**

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

1 040 m<sup>2</sup>

### **Descriere anunt**

Se vinde gradina imprejmuita cu gard metalic pentru constructia unei case.

Utilitățile sunt trase pana in fata casei.

Terenul a fost înălțat și nivelat.

Suprafata de 1040mp2.

Locatie: Fagaras, str. Palarierilor. La iesirea din oras catre Galati.

Pentru mai multe detalii ma puteri contacta prin mesaj.

Mai mult

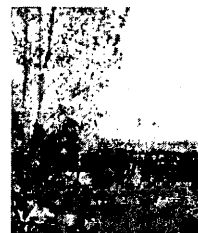
COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDpQhe.html#a50855da2a>

**Cosmin**  
Agentie  
**0743 108 005**

**Inapoi la lista** Teren de Vanzare

Brasov  
Fagaras  
Teren de vanzare



**Teren de vanzare**

**22 000 €**

Brasov (judet), Fagaras

29 €/m<sup>2</sup>

**Prezentare generala**

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

746 m<sup>2</sup>

**Descriere anunt**

Teren de vanzare str.Livezii  
Suprafata 746 mp , deschidere 15m ,utilitatile in fata parcelei.

**Harta**

## ANEXA NR. 3

COMPARABILA 1

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-4-camere-X5EK110FN?lista=2382260&listing=1&exprec=recomandate&sursa\\_rec=concordanta\\_lista&rec\\_ref=2382260&imoidviz=2633033960](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-4-camere-X5EK110FN?lista=2382260&listing=1&exprec=recomandate&sursa_rec=concordanta_lista&rec_ref=2382260&imoidviz=2633033960)

### Casa de vanzare cu 4 camere in Fagaras judetul Brasov

Făgăraș, zona Central - **Vezi hartă**  
Actualizat ieri

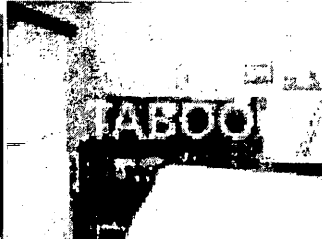
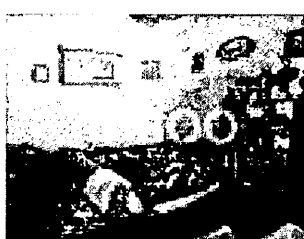
**55.000**  
**EUR**

Rate de la 1.026Ron/lună. Vezi detalii

PREȚ MINIM



0



[Tipărește anunțul](#) [Distribuie](#) [Sesizează o problemă](#) [Ascunde anunț](#)

Anunț publicat de:



ION ZARA

Director agentie Fagaras

TABOO IMOBILIARE PRO

**0773.385.969**

Alte telefoane:

0369.828.828

Contact prin WhatsApp

## Detalii

Casa de vanzare in Fagaras zona Dna Stanca foarte aproape de centrul orasului, formata din doua corpuri de cladire, terenul are o suprafata totala de 1436 mp din care suprafata utila a casei este de 180 mp cu un regim de inaltime S+P.

Proprietatea se afla intr-o curte comuna cu alte trei familii, imobilul ofera posibilitatea amenajarii a doua apartamente separate deoarece unul dintre ele se afla in cel de-al doilea corp al cladirii.

In primul corp al cladirii se afla o camera spatioasa, bucatarie, baie, hol si pivnita, incalzirea se face pe convectoare de gaz si boiler pentru apa calda, contorizare separata la toate utilitatile.

Podul acestui prim corp este foarte generos deoarece ofera un spatiu mare pentru depozitare.

Cel de-al doilea corp al cladirii, care se afla in spatele curtii, este format din camera spatioasa, bucatarie, hol, baie, debara, cu incalzire pe convectoare pe gaz si boiler pentru apa calda, iar in spatele acestui corp de cladire se afla gradina.

Casa se vinde partial mobilata, are tamplarie de lemn, gresie, dusumea, faianta.

Cod oferta / id: P13278

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

Acceseaza acum TABOO.ro

Informatii aflate in urma unei convorbiri telefonice:

- teren aferent proprietatii= 400 mp
- apartamentul 2 are SU = 120 MP, SC = 150 mp,
- anexe + beci au SU= 50 mp

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/id9732-apartament-in-curte-2-camere-fagaras-IDfe2Q.html>

**George Budu**  
Agentie  
**0754 229 415**

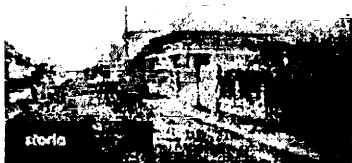
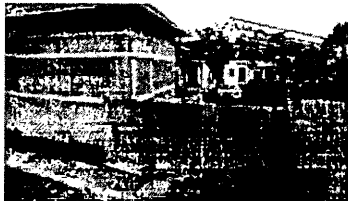
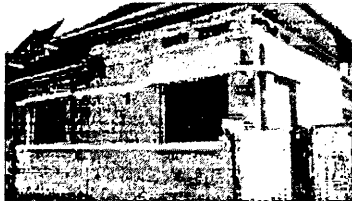
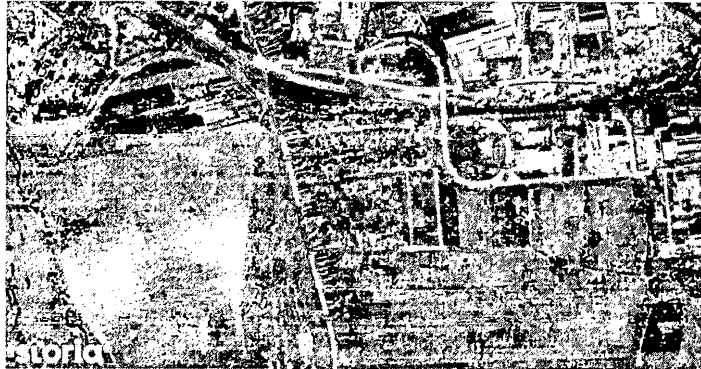
**Inapoi la lista** Apartament de vanzare

Brasov

Fagaras

Strada Anton Pann

ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras



**ID:9732: Apartament in curte, 2 camere, Fagaras**

**87 075 RON**

Brasov (judet), Strada Anton Pann

207 €/m<sup>2</sup>

### **Prezentare generala**

Suprafata construita (m<sup>2</sup>):

85 m<sup>2</sup>

Suprafata utila (m<sup>2</sup>):

68

Numarul de camere:

2

Tip proprietate:



**apartament**

Stare:

**necesita renovare**

Compartimentare:

**decomandat**

Anul constructiei:

**1955**

Numarul total de etaje:

**1**

Numarul de bai:

**1**

Etaj:

**Parter**

## **Descriere anunt**

Imobilul se vinde in licitatie publica.

Se vinde apartamentul in casa, avand doua camere, camara, magazie, cuptor de paine, cotet, wc si debara, situat pe str. Anton Pann, Fagaras.

Elementele de uz comun sunt zidul despartitor dintre cele doua constructii si bransamentele tehnico-edilitare.

In CF este inscris dreptul de trecere asupra corpului 2 in favoarea corpului 1 pe o portiune de 1-2m.

Structura acestuia este realizata din pereti din zidarie de camramida, acoperis de tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla si plansee din lemn.

Finisare interioare; zugraveli lavabile, tamplaria interioara din lemn si pardoseli din dusumea in camera si in bucatarie, in baie gresie si pe holuri ciment.

Finisaje exterioare: pereti tencuiti si tamplarie exterioara din lemn.

Incalzirea proprietatii se face cu sobe de teracota si beneficiaza de instalatii electrice, apa si canal.

Terenul are suprafata de 273mp si este dispus in plan secundar fata de str. Anton Pann avand o forma neregulata iar accesul se face din strada asfaltata.

COMPARABILA 3

<https://lajumate.ro/casa-situata-in-mun-fagaras-zona-centrala-8020990.html>

OVIDIU SORIN

Agent Imobiliar

SALVEAZĂ ANUNTUL

## Casa situata in Mun. Fagaras, zona centrala

Fagaras, Brasov Acum 2 săptămâni **52.000 EUR**



Zona	Central
Număr camere	mai mult de 5
Suprafață utilă (m <sup>2</sup> )	359
An finalizare construcție	1958
Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	366

Stare proprietate

**Rezonabilă**

Mobilat/Utilat

**Parțial**

Preț negociabil

Vand casa situata in Fagaras, zona centrala, str. Libertatii nr.17. Suprafata totala este de 725mp din care: curte 366 mp si cladire 359 mp.

In curte sunt doua apartamente, ap. 1 este locuit, ap. 2 de vanzare sunt unul langa altul.

Ap. 2 ( de vanzare ) este compus din: sapte camere, hol ,doua bucatari, baie, + inca un wc exterior, doua magazii, afumatoere mare, pivnita 2 ,are pod mare care permite mansardarea casei.

Fii sociabil,

distribuie anunțul prietenilor tăi!

Indormatii suplimentare- Suprafete aferente apartamentului pentru vanzare:

- SU = 130 MP, SC= 160 MP
- Suprafata teren aferenta proprietarii = 180 mp



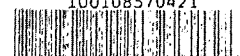
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

Nr. cerere 27611  
Ziua 11  
Luna 10  
Anul 2021

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102491-C1-U1 Făgăraș

Cod verificare  
100108570421



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Fagaras, Str Luncii, Nr. 6, Et. P, Ap. 1, Jud. Brasov

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102491-C1-U1	-	35	31	31	Ap. 1 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (18,43mp), bucătărie (16,99mp), în suprafață totală de 35,42 mp.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>6279 / 11/04/2012</b>	
Act Administrativ nr. 9360, din 04/05/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS (act administrativ nr. 3735/07-02-2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIUL FAGARAS; documentație cadastrală);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102491-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 12760 din 14-JUL-11;	

#### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Luncii, Nr. 6, Et. P, Ap. 1, Jud. Brasov  
 Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102491-C1-U1	-	35	31	31	Ap. 1 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (18,43mp), bucătărie (16,99mp), în suprafață totală de 35,42 mp.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 10:11





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102491 Făgăraș

Nr. cerere 27611  
Ziua 11  
Luna 10  
Anul 2021

Cod verificare  
100108570421



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Luncii, Nr. 6, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102491	121	Construcția C1 înscrisă în CF 102491-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1797 / 10/02/2011</b>	
Act Administrativ nr. 12, din 29/01/2011 emis de CONS. LOC. FAGARAS;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Decretului nr.62/1953, Decretului nr.72/1953 și Decretului nr.245/1985, dobândit prin Expropriere, cota actuală 74/121 1) STATUL ROMÂN
<b>18064 / 25/10/2012</b>	
Act Administrativ nr. 663, din 25/09/2012 emis de COMISIA JUDETEANA BRASOV;	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire în baza leg.18/1991, dobândit prin Lege, cota actuală 47/121 1) TUBA GHEORGHE CATALIN OBSERVAȚII: cota de 38,55% din elementele de uz comun, aferenta C1-U3

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>16569 / 01/10/2012</b>	
Act Notarial nr. 82, din 25/09/2012 emis de PAVAL DOINA;	
C6	Intabulare, drept de FOLOSINTĂ mostenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 37/121 1) CHIRIC EUSEBIU-CONSTANTIN OBSERVAȚII: cota de 30,72% din elementele de uz comun, aferentă ap.2, C1-U2

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102491	121	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	121	-	-	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2021, 10:11

STR LUNCII 6

Restaurants Hotels Attractions Transit Parking Pharmacies ATMs

Strada Luncii 6  
Făgăraș 507010

Directions Save Nearby Send to your phone Share

Confirm or fix this location  
The location shown is not precise

Suggest an edit on Strada Luncii 6

Add a missing place

Add your business

Add a label

Photos

Google

Imagery ©2021 CNES / Airbus, Maxar Technologies, Map data ©2021 Romania Terms Privacy Send feedback 100 m



