17.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAŞ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr. .....
Din data de .....

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ,
întrunit în şedinţă.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraş nr. 54562/16.10.2026 şi Raportul Compartimentului de specialitate al serviciului patrimoniu nr. 54562/1/16.10.2026, prin care se propune aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ţinând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraş aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată şi ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie şi a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş.

Având în vedere cererea nr. 27599/03.02.2025 a coproprietarului imobilului

Ţinând seama de Raportul de evaluare nr 2046/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 şi ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş către coproprietarul construcţiei, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însuşeşte Raportul de evaluare nr 2046/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării cotei părţi de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, potrivit ***anexei nr. 1***, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă preţul de vânzare al locuinţei conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 77.647 lei.

Art.4.

Alin. (1).Vânzarea imobilului identificat la art. 1 se va face cu plata în rate , inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Alin.(2). Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Alin.(3). Ratele se vor achita lunar, pana la data de 30/31 a lunii in curs.

Alin.(4). În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Art.5: Cumparatorul are obligatia de asuporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 1.200 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vanzare- cumparare in fata notarului public

Art.6: Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari.

Art.7: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Făgăraş prin Serviciu Patrimoniu.

INIŢIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

VIZAT LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA

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

Nr. 54562/16.10.2026

PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE

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

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

Avand in vedere cererea nr 27599/03.02.2025 formulată de coproprietarul tabular al imobilului– casă de locuit, care aparţine domeniului privat al municipiului Făgăraş, situat in Făgăraş, str. Oltului nr 22, identificat in CF 102758 Făgăraş

Tinand seama de faptul ca, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, in sensul in care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, intrucat asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de 1/3, restul fiind in proprietatea unor persoane fizice,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotarare nu este afectat de notificari formulate in baza Legii 10/2001.

Procedura de vanzare propusa, este vanzarea directa, coproprietarul avand un drept de preemíune la vanzare, iar pretul stabilit prin raport de evaluare, intocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere ca preţul de piaţă al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 2046/2026 este de 232.940 lei

Pretul de vanzare va fi de 77.647 lei (1/3 din totalul de 232.940 lei, suma stabilita prin raport de evaluare), existand is posibiliattae cumpararii inrate pe 5 ani a imobilului..

Propunem spre dezbatere si aprobare vanzarea directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

NR. CRT.	FUNCŢIA ŞI ATRIBUŢIA	NUMELE ŞI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Şef serviciu patrimoniu	ELENA TĂNASE	16.10.2026	
2.	Intocmit, consilier	LAURA BĂRBĂTEI		

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

Nr. 54562/1/16.10.2026

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

Avand in vedere cererea nr 27599/03.02.2025 formulată de coproprietarul tabular al imobilului– casă de locuit, care aparţine domeniului privat al municipiului Făgăraş, situat in Făgăraş, str. Oltului nr 22, identificat in CF 102758 Făgăraş

Tinand seama de faptul ca, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, in sensul in care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, intrucat asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de 1/3, restul fiind in proprietatea unor persoane fizice,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotarare nu este afectat de notificari formulate in baza Legii 10/2001.

Procedura de vanzare propusa, este vanzarea directa, coproprietarul avand un drept de preemíune la vanzare, iar pretul stabilit prin raport de evaluare, intocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere ca preţul de piaţă al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 2046/2026 este de 232.940 lei

Pretul de vanzare va fi de 77.647 lei (1/3 din totalul de 232.940 lei, suma stabilita prin raport de evaluare), existand is posibiliattae cumpararii inrate pe 5 ani a imobilului..

Propunem spre dezbatere si aprobare vanzarea directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a cotei de 1/3 din imobilul casă de locuit, situat in Făgăraş str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov identificat în CF 102758 Făgăraş, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

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

Nr. cerere	36506
Ziua	06
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216635164

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102758 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1841

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras	Constructie veche

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEÎntreţinere, ca bun comun, în condiţiile art.339 Cod civil, în nudă proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **PLEŞA ALIN-MIHAI** 2) **PLEŞA GIORGIANA-MĂDĂLINA**	
16052 / 30/04/2025		
Act Administrativ nr. 56 - Hotărâre, din 31/03/2025 emis de Municipiul Făgăraş; Act Administrativ nr. 37449, din 14/05/2025 emis de Municipiul Făgăraş; Act Administrativ nr. 36147, din 29/04/2025 emis de Municipiul Făgăraş;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1, A1.1
	1) **MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **FOLEA CORNELIA**	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plăţii rentei în bani, corespunzătoare întreţinerii neexecutate, conform art.2386, alin.4 din Codul Civil, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **FOLEA CORNELIA**	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	222	-	-	681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	constructii de locuinte	-	Cu acte	Constructie veche

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**, 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,
06/10/2026, 11:12

BOSANCU VERGINIA - ANGELICA
referent
OCPI Braşov - BCPI Făgăraş

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

A. Patrimoniu
03.02.2021

Domnule primar ,

MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Nr. 27599
Ziua 03 Luna 02 Anul 2025

Subsemnatul Pleșa Alin Mihai , legitimat cu C.I. seria , Nr , CNP , cu domiciliul în Localitatea Beclean , Comuna Beclean nr. 270 , Telefon și Pleșa Madalina Giorgiana , legitimată cu C.I. seria , Nr. , CNP , cu domiciliu în Localitatea Beclean , Comuna Beclean nr.270.

Cu drept de proprietate cota 2/3 din extrasul de Carte Funciara nr. 102758 atașat la cerere , situat pe strada Oltului nr. 22 , Statul Roman figureaza proprietar pe 1/3 , aceste provenind din conversia CF1841 .

Va rog să faceți analiză și evaluare a terenului aflat in CF nr.102758 acestea fiind necesare pentru reîntregirea suprafeței .

Mulțumim !

Pleșa Alin Mihai

Data
03.02.2024.

Pleșa Madalina Giorgiana

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 2046

PROPRIETATEA EVALUATA :

Constructia **CASA** inscrisa in Cartea Funciara 102758 Fagaras, sub A1.1., cu nr. Top 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2, amplasata in in Fagaras, str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 20.08.2026

DOBRILĂ LILIANA
EXPERT EVALUATOR
Membru titular ANEVAR
Legitimația nr. 12154



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

Proprietate imobiliară rezidențială – casă de locuit (locuință individuală).

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, cu sediul în municipiul Făgăraș, str. Republicii nr. 3, jud. Brașov, cod poștal 505200, CUI **4384419**, reprezentat legal prin **Primar – Gheorghe Sucaciu**, în calitate de **Beneficiar și Destinatar al raportului de evaluare**.

- **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 EVALUARII**

Obiectul evaluării îl constituie **construcția cu destinația de locuință**, înscrisă în **CF nr. 102758 Făgăraș**, sub **A1.1**, identificată prin nr. top. **681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2 și 684/b/1/1/2**, situată în **municipiul Făgăraș, str. Oltului nr. 22, jud. Brașov**.

Conform CF, construcția este evidențiată ca **„construcție veche"**, fiind amplasată pe un teren intravilan de **222 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**.

UTILIZAREA DESEMNATĂ

Utilizarea desemnată a evaluării este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare descrise anterior, în vederea vânzării**.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.08.2026**

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este cea obtinuta prin **abordarea prin piata**:

Valoare de piata	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Constructie	**232.940**	**44.340**

Data evaluării: 20.08.2026
Cursul de schimb utilizat: 1 euro = **5,2535 lei**

Considerente privind valoarea

- valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR – ediția 2025;
- opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile ipotezelor și limitărilor prezentate în raport;
- valoarea estimată reflectă condițiile pieței existente la data evaluării;
- valoarea estimată nu include TVA.

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINTA *5*
2.1. Prezentarea evaluatorului **5**
2.2.Utilizatorul desemnat **6**
2.3. Obiectul evaluarii **6**
2.4. Moneda raportului **6**
2.5 . Utilizarea desemnata **6**
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate **6**
2.7. Data evaluarii **7**
2.8. Inspecția proprietăților **7**
2.9. Sursele de informații utilizate ..... Error! Bookmark not defined.
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante ..... Error! Bookmark not defined.
2.11. Descrierea raportului de evaluare **8**
2.12. Restrictii de utilizare **9**
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii ESG **10**
2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare **10**
2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor **10**
2.16. Declararea conformitatii cu SEV **11**
3. PREZENTAREA DATELOR *11*
3.1. Date despre zonă și localizare **11**
3.2. Identificarea proprietății **12**
3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate **12**
3.4. Descrierea construcției **12**
3.5. Amplasament, caracteristici și utilități **13**
4. Analiza pietei imobiliare *13*
4.1. Definirea pieței specific **14**
4.2. Cererea solvabilă **14**
4.3. Oferta competitivă **14**
4.4. Echilibrul pieței **16**
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR *16*
5.1. Cea mai bună utilizare **16**
6. Evaluarea proprietatii *17*
6.1. Evaluarea terenului **17**
6.2.METODE DE EVALUARE **23**
6.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe 23
6.2.2. Abordarea prin cost **28**
7. Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului. Selectarea valorii *30*
A N E X E *32*

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea 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

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale şi condiţiile 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 şi nu am nici un interes personal faţă de vreuna din părţile 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 2025.
- 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.Utilizatorul desemnat

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, cu sediul în municipiul Făgăraș, str. Republicii nr. 3, jud. Brașov, cod poștal 505200, CUI **4384419**, reprezentat legal prin **Primar – Gheorghe Sucaciu**, în calitate de **Beneficiar și Destinatar al raportului de evaluare**.

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie **construcția cu destinația de locuință**, înscrisă în **CF nr. 102758 Făgăraș**, sub **A1.1**, identificată prin nr. top. **681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2 și 684/b/1/1/2**, situată în **municipiul Făgăraș, str. Oltului nr. 22, jud. Brașov**.

Conform CF, construcția este evidențiată ca **„construcție veche"**, fiind amplasată pe un teren intravilan de **222 mp**, categoria de folosință **curți-construcții**.

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,2535 lei ;

2.5 . Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnată a evaluării este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare descrise anterior, în vederea vânzării**.

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

Standardele de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt: STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general(IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(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 evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.08.2026**

2.8. Inspecția proprietăților

Proprietățile imobiliare evaluate au fost inspectate personal de către evaluator la data de **17.08.2026**, în prezența unui reprezentant al beneficiarului, în vederea identificării amplasamentului, a caracteristicilor fizice, a accesului și a stării generale a terenurilor.

Inspecția a avut caracter vizual, fără efectuarea unor investigații geotehnice, topografice sau de mediu. În absența unor informații contrare, proprietaea a fost considerata lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului și subsolului care ar putea influența valoarea de piață estimată.

2.9. Sursele de informații utilizate

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele informații, documente și surse:

- extrasul de carte funciară pentru informare aferent imobilului înscris în CF nr. 102758 Făgăraș;
- informațiile și fotografiile obținute cu ocazia inspecției proprietății;
- informațiile furnizate de beneficiar privind caracteristicile, starea și utilizarea construcției;
- Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, ediția 2025;
- cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluării;
- informații privind piața imobiliară locală și ofertele de vânzare pentru proprietăți rezidențiale comparabile, preluate de pe platformele Imobiliare.ro, Storia.ro, OLX.ro și Publi24.ro;
- instrumente bazate pe inteligență artificială, utilizate ca suport în procesul de documentare, structurare, redactare și verificare a informațiilor din raport. Utilizarea acestora a avut caracter auxiliar, toate informațiile, analizele, ajustările și concluziile fiind verificate și asumate de evaluator.

Evaluatorul a considerat informațiile și documentele furnizate ca fiind autentice, corecte și complete, fără efectuarea unor verificări juridice, cadastrale sau tehnice suplimentare, în afara celor necesare procesului de evaluare. Responsabilitatea privind autenticitatea și conținutul documentelor revine emitentului și beneficiarului.

Responsabilitatea profesională pentru conținutul raportului, aplicarea metodologiei de evaluare și concluzia asupra valorii aparține în exclusivitate evaluatorului.

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau următoarele ipoteze și ipoteze speciale, formulate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR – ediția 2025. Concluziile raportului sunt valabile în condițiile respectării acestora.

Ipoteze

- Aspectele juridice privind proprietatea evaluată se bazează pe documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, fără efectuarea unor verificări juridice suplimentare.
- Dreptul de proprietate asupra construcției este considerat valabil, integral și transferabil, conform documentelor analizate.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini, litigii, revendicări sau alte drepturi ale terților, cu excepția celor evidențiate în documentele analizate și menționate în raport.
- Identificarea construcției, suprafețele și celelalte date cadastrale au fost preluate din documentele puse la dispoziția evaluatorului și sunt considerate corecte.
- Construcția a fost considerată lipsită de vicii ascunse sau defecte structurale neaparente care ar putea influența valoarea. Inspecția efectuată de evaluator a avut caracter vizual, fără investigații tehnice de specialitate.
- Nu au fost efectuate măsurători cadastrale sau topografice. Se presupune că amplasamentul și configurația proprietății constatate la inspecție corespund documentelor analizate.
- Se presupune că nu există servituți, restricții, interdicții sau alte limitări neevidențiate în documentele puse la dispoziție care ar putea afecta utilizarea sau transferabilitatea proprietății.
- Alegerea abordărilor și metodelor de evaluare s-a realizat în funcție de natura proprietății, utilizarea desemnată și tipul valorii estimate.
- Valoarea estimată este valabilă exclusiv la data evaluării și reflectă condițiile pieței existente la acea dată. Modificarea ulterioară a condițiilor economice, juridice sau de piață poate determina modificarea valorii.
- Valoarea estimată nu include TVA și nici costurile aferente unei eventuale tranzacții.
- Valoarea estimată reprezintă opinia profesională a evaluatorului asupra valorii de piață și nu constituie o garanție a prețului care ar putea fi obținut în cadrul unei tranzacții.
- Raportul a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și nu poate fi utilizat în alt scop fără acordul evaluatorului.

Ipoteze speciale

- Obiectul evaluării îl constituie exclusiv construcția cu destinația de locuință, înscrisă în CF nr. 102758 Făgăraș, sub A1.1, situată în municipiul Făgăraș, str. Oltului nr. 22. Terenul aferent, în suprafață de 222 mp, nu reprezintă obiectul final al evaluării.
- Întrucât abordarea prin piață utilizează proprietăți comparabile de tip casă cu teren, valoarea terenului aferent a fost estimată distinct, în scopul separării contribuției acestuia din valoarea proprietății imobiliare și al determinării valorii atribuibile construcției.
- Caracteristicile construcției privind anul edificării, suprafețele, regimul de înălțime, starea și dotările au fost considerate conform documentelor disponibile, informațiilor furnizate de

beneficiar și constatărilor efectuate la inspecție. Construcția este considerată edificată în jurul anului 1920, cu regim D+P, SC de 120 mp și SCD de 200 mp.

- În lipsa documentației tehnice complete privind structura, instalațiile, eventualele intervenții și lucrările efectuate în timp, acestea au fost apreciate pe baza informațiilor disponibile și a inspecției vizuale.
- Nu a fost efectuată o expertiză tehnică a construcției. Starea tehnică și de întreținere a fost apreciată exclusiv în scopul evaluării și nu reprezintă o certificare privind siguranța structurală sau conformitatea tehnică a clădirii.
- Pentru analiza de piață au fost utilizate cele mai relevante oferte disponibile pentru proprietăți rezidențiale comparabile, fiind aplicate ajustări pentru diferențele semnificative față de proprietatea evaluată.
- În lipsa unor informații certe privind prețurile efective de tranzacționare, ofertele utilizate au fost ajustate pentru negociere, conform raționamentului evaluatorului.
- Cea mai bună utilizare a proprietății a fost considerată utilizarea rezidențială existentă – casă individuală, compatibilă cu destinația construcției și caracterul predominant rezidențial al zonei.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Raportul de evaluare este structurat astfel:

- sinteza principalelor informații și concluzii;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea proprietăților, situației juridice și pieței specifice;
- analiza celei mai bune utilizări și aplicarea metodelor de evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și concluzia asupra valorii;
- anexele care cuprind documentele de proprietate, datele de piață și fotografiile proprietăților.

Raportul a fost transmis beneficiarului în format electronic și într-un exemplar original, tipărit.

2.12. Restrictii de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, responsabilitatea privind autenticitatea, exactitatea și caracterul complet al acestora revenind exclusiv acestuia.

Opinia asupra valorii este valabilă la data evaluării și reflectă condițiile economice, juridice și de piață existente la acea dată. Modificarea acestor condiții poate conduce la modificarea valorii estimate, evaluatorul neasumându-și responsabilitatea pentru schimbările intervenite ulterior datei evaluării.

Raportul de evaluare a fost elaborat exclusiv pentru utilizarea desemnată și în scopul precizat în prezentul document. Acesta este confidențial și destinat exclusiv beneficiarului și utilizatorilor desemnați ai raportului. Utilizarea raportului în alte scopuri, de către alte persoane sau reproducerea integrală ori parțială a acestuia fără acordul prealabil scris al evaluatorului se realizează pe răspunderea exclusivă a utilizatorului, evaluatorul neasumând nicio responsabilitate pentru consecințele unei astfel de utilizări.

2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii ESG

În cadrul evaluării au fost analizate, în măsura în care sunt relevante pentru proprietate, aspectele de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) care pot influența valoarea, vandabilitatea și utilizarea imobilului.

Factori de mediu (E): proprietatea este o construcție rezidențială veche, edificată în anul 1920, pentru care nu au fost puse la dispoziție informații privind performanța energetică sau certificatul energetic. Vechimea construcției și nivelul actual al finisajelor pot implica necesitatea unor lucrări de modernizare și creștere a eficienței energetice.

Factori sociali (S): amplasamentul are caracter rezidențial, beneficiază de acces la infrastructura urbană și la serviciile municipiului Făgăraș, utilizarea actuală fiind compatibilă cu caracterul zonei.

Factori de guvernanță (G): identificarea și situația juridică au fost analizate pe baza documentelor puse la dispoziție. Terenul este intravilan, categoria curți-construcții, iar construcția este înscrisă în CF cu destinația de construcții de locuințe.

La data evaluării nu au fost identificate, pe baza informațiilor disponibile și a inspecției vizuale, elemente ESG cu impact negativ major asupra valorii, fiind însă relevante vechimea construcției și necesarul potențial de modernizare energetică.

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

În conformitate cu cerințele SEV 100, pe parcursul elaborării prezentului raport de evaluare au fost aplicate proceduri interne de control al calității, având ca scop asigurarea coerenței, acurateței și susținerii adecvate a concluziilor formulate. Aceste proceduri au inclus verificarea concordanței dintre informațiile documentare și datele utilizate în analiză, controlul coerenței între capitolele raportului, revizuirea calculelor și a raționamentului de evaluare, precum și verificarea încadrării metodologice în standardele aplicabile. Totodată, în etapa de revizuire finală a fost utilizat și un instrument informatic de suport pentru identificarea eventualelor neconcordanțe de redactare, logică internă sau prezentare formală, fără ca acesta să substituie raționamentul profesional al evaluatorului. Raportul a fost supus unei verificări finale privind completitudinea informațiilor, consistența concluziilor și adecvarea acestora la scopul evaluării.

2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

Evaluatorul autorizat, în calitate de persoană raportatoare conform Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, cu modificările și completările ulterioare, declară că au fost respectate obligațiile prevăzute de cadrul legal aplicabil.

În cadrul procesului de evaluare, s-au efectuat următoarele acțiuni în scopul respectării cerințelor de conformitate:

- - Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;

- - Aplicarea măsurilor de cunoaştere a clientelei (KYC), în funcţie de natura relaţiei şi de riscul identificat;
- - Verificarea scopului şi naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- - Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- - Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziţia autorităţilor competente la cerere.

2.16. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt: STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025

- SEV 100 - Cadru general(IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă și localizare

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Făgăraș, str. Oltului nr. 22, județul Brașov, într-o zonă cu caracter predominant rezidențial, constituită în principal din locuințe individuale și proprietăți cu teren aferent.

Zona beneficiază de acces la infrastructura și serviciile specifice municipiului Făgăraș, precum și de acces rutier corespunzător.

3.2. Identificarea proprietății

Obiectul evaluării îl constituie construcția cu destinația de locuință, înscrisă în CF nr. 102758 Făgăraș, sub A1.1, identificată prin nr. top. 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2 și 684/b/1/1/2.

Conform înscrierilor din cartea funciară, construcția este evidențiată ca „construcție veche", fiind amplasată pe terenul intravilan în suprafață de 222 mp, categoria de folosință curți-construcții.

3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate

Situația juridică a proprietății a fost analizată pe baza extrasului de carte funciară pentru informare nr. 102758 Făgăraș, pus la dispoziția evaluatorului.

În cadrul evaluării, evaluatorul nu realizează o verificare juridică a titlului de proprietate, informațiile înscrise în documentele prezentate fiind considerate corecte și complete la data evaluării.

Evaluarea se realizează în raport cu drepturile asupra construcției care fac obiectul evaluării, conform scopului și termenilor de referință ai raportului.

3.4. Descrierea construcției

Construcția evaluată este o casă de locuit edificată în jurul anului 1920, amplasată în municipiul Făgăraș, str. Oltului nr. 22, într-o zonă apreciată B în cadrul localității.

Principalele caracteristici ale construcției sunt:

- Destinație: locuință individuală;
- Anul construcției: 1920;
- Regim de înălțime: D + P (demisol + parter);
- Suprafață construită (SC): 120 mp;
- Suprafață construită desfășurată (SCD): 200 mp;
- Zona în cadrul localității: B;
- Stare generală: satisfăcătoare;
- Vechime: aproximativ 106 ani la data evaluării.

Din inspecția vizuală, construcția prezintă finisaje și dotări vechi, specifice perioadei și intervențiilor realizate în timp. Sunt observabile uzura fizică și morală a finisajelor și instalațiilor, precum și necesitatea unor lucrări de reparații/modernizare.

La exterior, proprietatea dispune de curte împrejmuită și amenajată gospodărește, cu alei și vegetație. Construcția este racordată la utilitățile disponibile în zonă, conform informațiilor furnizate și constatărilor de la inspecție.

3.5. Amplasament, caracteristici și utilități

Construcția este amplasată în Făgăraș, str. Oltului nr. 22, pe un teren intravilan de 222 mp, cu acces din stradă.

Din inspecția vizuală, proprietatea este reprezentată de o casă de locuit veche, cu regim redus de înălțime, având finisaje și dotări specifice unei construcții rezidențiale mai vechi. Starea generală de întreținere este apreciată ca satisfăcătoare, fiind observabile elemente care prezintă uzură fizică și morală.

Proprietatea beneficiază de împrejmuire și curte amenajată gospodărește. În ceea ce privește utilitățile, în lipsa unor documente tehnice complete, existența și caracteristicile acestora vor fi considerate conform informațiilor furnizate de beneficiar și constatărilor efectuate la inspecție.

4. Analiza pietei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu altii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează este relativ mic, proprietăţile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii.

4.1. Definirea pieței specific

Piața specifică este reprezentată de piața proprietăților rezidențiale de tip casă individuală cu teren aferent din municipiul Făgăraș, precum și de piața terenurilor intravilane construibile, analizată distinct în vederea evidențierii contribuției terenului la valoarea proprietății.

Proprietatea analizată este situată în Făgăraș, str. Oltului nr. 22, într-o zonă rezidențială consolidată, fiind compusă dintr-o construcție veche, edificată în anul 1920, cu regim de înălțime S+P, SC = 120 mp, SCD = 200 mp, amplasată pe un teren intravilan de 222 mp.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea este reprezentată în principal de persoane fizice interesate de achiziția unor case individuale cu teren, pentru utilizare rezidențială.

Principalii factori care influențează cererea sunt localizarea, suprafața terenului, suprafața și vechimea construcției, starea tehnică, nivelul finisajelor, accesul, utilitățile și necesarul de investiții pentru renovare/modernizare.

Pentru terenurile intravilane, cererea este influențată în principal de amplasament, suprafață, front stradal, acces, forma parcelei, utilități și posibilitățile de construire.

4.3. Oferta competitivă

Oferta – casă + teren

Au fost identificate trei oferte de proprietăți rezidențiale situate în municipiul Făgăraș, cu prețuri solicitate cuprinse între 137.000 € și 181.000 €. Comparabilele prezintă suprafețe de teren de cca 300–400 mp și suprafețe ale construcțiilor cuprinse între 235–250 mp. Pentru comparabila nr. 3, suprafața terenului nu este precizată în anunț; aceasta a fost estimată la cca 300 mp, având în vedere curtea liberă declarată de 200 mp și o amprentă la sol estimată la cca 100 mp.

Tabel nr. 1 – Grila datelor de piață – Casă + teren

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip informație	Proprietate evaluată	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Sursa	Documente/inspecție	Imobiliare.ro – TABOO	Imobiliare.ro – Sweet House	Storia.ro – BLITZ
Localizare	Str. Oltului nr. 22	Zona Negoiu	Zona Cetății	Str. Negoiu
Localitate	Făgăraș	Făgăraș	Făgăraș	Făgăraș
Preț ofertă	–	**137.000 €**	**139.000 €**	**181.000 €**
Suprafață teren	**222 mp**	**350 mp**	**400 mp**	**cca 300 mp***

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
SC	**120 mp**	**235 mp**	–	**cca 100 mp***
SCD / suprafață construită totală	**200 mp**	–	**240 mp**	**cca 250 mp**
Suprafață utilă	–	**197 mp**	**160 mp**	**250 mp***
An construcție	**1920**	**1976**	**1980**	Neprecizat
Regim înălțime	**S+P**	P + pod	**D+P+E / P+1E+M***	**S+P+E+M**
Stare	Satisfăcătoare; finisaje vechi	Bună, finisată	Bună	Foarte bună; la cheie
Utilități	Disponibile	Apă, curent, gaze, canalizare	Apă, curent, gaze, canalizare	Centrală gaz; complet utilată
Front stradal	–	**18 m**	**10 m**	Neprecizat
Caracter zonă	Rezidențial – zona B	Rezidențial	Central/rezidențial	Rezidențial

Oferta – teren intravilan

Pentru analiza separată a terenului au fost identificate trei oferte de terenuri intravilane construibile în municipiul Făgăraș, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1.401 mp și prețuri unitare solicitate între 42,83 €/mp și 88,46 €/mp.

Tabel nr. 2 – Grila datelor de piață – Teren intravilan

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tip informație	Proprietate evaluată	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Sursa	CF/inspecție	Imobiliare.ro – TABOO	Storia.ro – Inteligent Imob	Imobiliare.ro – RE/MAX
Localizare	Str. Oltului nr. 22	Zona Veteranilor	Zona Meltea	Str. Iazul Morii
Localitate	Făgăraș	Făgăraș	Făgăraș	Făgăraș
Suprafață teren	**222 mp**	**500 mp**	**1.401 mp**	**cca 1.300 mp**
Preț total ofertă	–	**35.200 €**	**60.000 €**	**115.000 €**
Preț unitar ofertă	–	**70,40 €/mp**	**42,83 €/mp**	**88,46 €/mp**
Regim juridic	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Destinație	Curți-construcții	Construcții	Construibil	Construcții

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Front stradal	–	Neprecizat	**25 m**	**16 m**
Acces	Str. Oltului	Acces facil la drum	Neprecizat	Direct din drum asfaltat
Utilități	Disponibile în zonă	Apă, canalizare, gaze, electricitate la limită	Apă, gaze, electricitate, canalizare	Apă, canalizare, gaze, electricitate la limită
Caracteristici	Teren aferent casei	Formă regulată; PUZ aprobat	25 × 56,04 m; POT 35%	PUZ aprobat; CU disponibil
Caracter zonă	Rezidențial – zona B	Rezidențială	Rezidențială	Rezidențială

Prețurile prezentate reprezintă prețuri solicitate de ofertanți, nu prețuri confirmate prin tranzacții. În procesul de evaluare acestea vor fi ajustate, după caz, pentru negociere, localizare, suprafață, acces, front stradal, utilități, caracteristici urbanistice și alte diferențe relevante față de proprietatea evaluată.

4.4. Echilibrul pieței

Piața proprietăților rezidențiale individuale din Făgăraș prezintă o ofertă eterogenă, atât în ceea ce privește construcțiile, cât și suprafețele de teren aferente. Diferențele de preț sunt determinate în principal de localizare, suprafața terenului și a construcției, vechime, stare tehnică, nivelul de modernizare și utilități.

În cazul proprietății evaluate, vechimea construcției, starea și nivelul finisajelor, precum și suprafața redusă a terenului de 222 mp comparativ cu ofertele analizate constituie elemente importante care vor fi avute în vedere în cadrul ajustărilor de piață.

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea unei proprietăți care este fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății.

În cazul proprietății evaluate, amplasarea într-o zonă rezidențială a municipiului Făgăraș, caracteristicile terenului intravilan de 222 mp, precum și existența construcției cu destinație de locuință susțin continuarea utilizării rezidențiale. Conform CF, terenul este încadrat la curți-construcții, iar construcția este înscrisă cu destinația „construcții de locuințe".

Având în vedere suprafața relativ redusă a terenului, configurația proprietății și caracterul zonei, cea mai bună utilizare a proprietății, în starea actuală, este utilizarea rezidențială – casă individuală cu teren aferent, cu posibilitatea efectuării unor lucrări de reparații și modernizare.

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 directa**- 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 asupra terenului.
- **Metoda 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.

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.

Evaluarea terenului s-a realizat prin aplicarea metodei comparației directe, metodă recomandată pentru estimarea valorii de piață a terenurilor atunci când există informații suficiente privind oferte sau tranzacții recente cu proprietăți similare.

Principiul metodei constă în compararea directă a proprietății evaluate cu proprietăți similare ofertate sau tranzacționate pe piață, urmată de analiza și ajustarea diferențelor dintre acestea și proprietatea evaluată. Elementele analizate în cadrul comparației sunt: localizarea, suprafața, accesul, configurația terenului, disponibilitatea utilităților, caracteristicile fizice și cea mai bună utilizare.

În cadrul prezentei evaluări au fost identificate și analizate trei proprietăți comparabile ofertate la vânzare pe piața imobiliară locală și regională. Informațiile au fost preluate din surse publice de promovare imobiliară și au fost considerate relevante pentru segmentul de piață din care face parte proprietatea evaluată.

Valoarea terenului a fost estimată prin raportarea prețurilor unitare ale proprietăților comparabile la caracteristicile terenului evaluat și prin aplicarea ajustărilor necesare pentru eliminarea diferențelor existente între comparabile și proprietatea analizată.

Elementele specifice terenului aferent proprietății evaluate

- **Suprafața terenului: 222 mp**;
- **Regim juridic:** teren intravilan;
- **Categoria de folosință: curți-construcții**;
- **Amplasare:** municipiul **Făgăraș, str. Oltului nr. 22, jud. Brașov**;
- **Zona în cadrul localității: B**;
- **Formă și configurație:** teren aferent unei proprietăți rezidențiale, ocupat parțial de construcție;
- **Acces:** direct din **str. Oltului**;
- **Împrejmuire:** teren împrejmuit;
- **Amenajări exterioare:** curte amenajată gospodărește, cu alei, vegetație și zonă de grădină;
- **Utilități:** specifice zonei rezidențiale, conform constatărilor de la inspecție și informațiilor furnizate;
- **Utilizare actuală:** teren aferent **casei de locuit**;
- **Cea mai bună utilizare: rezidențială, ca teren aferent unei locuințe individuale**.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	17,760	35,200	60,005	114,998
Suprafata - mp	222.00	500.00	1,401.00	1,300.00
Deschidere	10.00	15.00	20.00	16.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	80	70.40	42.83	88.46
Discount negociere		-0.10	-0.10	-0.10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		63	39	80
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		63	39	80
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		63	39	80
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		63	39	80
Conditii de piata	current	curent	current	curent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		63	39	80
Localizare	str. Oltului	Zona Veteranilor	zona Meltea	str. Iazul Morii
Corectie (%)		10%	20%	-20%
Corectie		6	8	-16
Pret corectat		70	46	64
Acces	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		70	46	64
Suprafata	222	500	1,401	1,300
Corectie (%)		15%	35%	35%
Corectie		10	16	22
Pret corectat		80	62	86

Deschidere/ adancime	10	15	20	16
Deschidere/ adancime	0.45	0.45	0.29	0.20
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		80	62	86

Utilitati	da	da	da	Da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		80	62	86

Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		80	62	86

Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		80.2	62.4	86.0

Alte ajustari				2 fronturi
Corectie (%)				-5%
Corectie		0.0	0.0	-4.3
Pret corectat		80	62	82

Corectie totala neta	17	24	2
Corectie totala neta (%)	27%	62%	3%
Corectie totala bruta	17	24	43
Corectie totala bruta (%)	27%	62%	53%
Numar corectii negative	0	0	2
Numar corectii pozitive	2	2	1
Numar elemente similare	10	10	9

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	80.0 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii	17,760 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita (1 decimals)	17,760 Euro

Elementele de comparație considerate relevante în procesul de evaluare au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, suprafața, utilitățile, frontul stradal (deschiderea), accesul și cea mai bună utilizare.

Justificarea ajustărilor aplicate

Discount pentru negociere – ajustare de –10%

Comparabilele utilizate reprezintă oferte active de vânzare, și nu tranzacții efectiv încheiate. Pentru reflectarea diferenței uzuale dintre prețul solicitat și prețul probabil de tranzacționare s-a aplicat tuturor comparabilelor o ajustare de –10%. Aplicarea uniformă a ajustării este justificată de caracterul similar al informațiilor disponibile și de faptul că nu au fost identificate informații certe privind nivelul individual de negociere al fiecărei proprietăți. În urma acestei ajustări, prețurile unitare de ofertă de 70,40 €/mp, 42,83 €/mp și 88,46 €/mp devin aproximativ 63 €/mp, 39 €/mp și 80 €/mp.

Dreptul de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare și condițiile de piață – ajustare 0%

Nu au fost identificate diferențe relevante între proprietatea evaluată și comparabile în ceea ce privește dreptul de proprietate analizat, condițiile de finanțare sau condițiile de vânzare. De asemenea, ofertele sunt considerate reprezentative pentru condițiile de piață existente la data evaluării. În consecință, pentru aceste elemente nu s-au aplicat ajustări.

Localizare – C1 +10%; C2 +20%; C3 –20%

Ajustările pentru localizare au fost stabilite prin analiza poziției fiecărei comparabile în raport cu proprietatea evaluată, situată pe str. Oltului, ținând seama de caracterul zonei, accesibilitate, gradul de dezvoltare și atractivitatea pentru utilizare rezidențială.

- Comparabila 1 – zona Veteranilor: +10% – a fost apreciată ca având o localizare ușor inferioară proprietății evaluate; prin urmare, prețul comparabilei a fost ajustat pozitiv cu 10%.
- Comparabila 2 – zona Meltea: +20% – prezintă o localizare inferioară proprietății evaluate, diferența fiind apreciată ca mai pronunțată; s-a aplicat o ajustare pozitivă de 20%.
- Comparabila 3 – str. Iazul Morii: –20% – beneficiază de o poziționare și de caracteristici de amplasament apreciate ca superioare proprietății evaluate; pentru aducerea comparabilei la nivelul subiectului s-a aplicat o ajustare negativă de 20%.

Grila reflectă aceste ajustări și conduce, după corecția pentru localizare, la valori de aproximativ 70 €/mp, 46 €/mp și 64 €/mp.

Acces – ajustare 0%

Proprietatea evaluată și comparabilele beneficiază de acces din drum asfaltat, fără a fi identificate diferențe cu impact semnificativ asupra valorii. Din acest motiv, nu s-au aplicat ajustări pentru acces.

Suprafață – C1 +15%; C2 +35%; C3 +35%

Proprietatea evaluată are o suprafață semnificativ mai redusă decât terenurile comparabile. În grilă, suprafața subiectului este de 266 mp, față de 500 mp, 1.401 mp și 1.300 mp pentru comparabile.

Pe piața terenurilor rezidențiale, în condiții similare, loturile de dimensiuni reduse tind să înregistreze un preț unitar mai ridicat, deoarece presupun un efort financiar total mai redus și sunt accesibile unui număr mai mare de cumpărători. În consecință, comparabilele cu suprafețe mai mari au fost ajustate pozitiv:

- C1, 500 mp: +15%, diferența de suprafață fiind moderată;
- C2, 1.401 mp: +35%, suprafața fiind de peste cinci ori mai mare decât cea evaluată;
- C3, 1.300 mp: +35%, diferența fiind de asemenea foarte importantă.

Procentele reflectă relația neliniară dintre suprafața lotului și prețul unitar, ajustarea fiind mai mare pentru C2 și C3 datorită diferenței considerabile de dimensiune. Grila aplică ajustări de +15%, +35% și +35%.

Deschidere/front stradal – ajustare 0%

Deși există diferențe între fronturile stradale analizate, acestea nu au fost considerate suficient de importante pentru a genera o ajustare distinctă, având în vedere configurația și posibilitatea de utilizare rezidențială a terenurilor. În grilă sunt analizate deschideri de 10 m pentru subiect, respectiv 15 m, 20 m și 16 m pentru comparabile, fără aplicarea unor corecții.

Utilități – ajustare 0%

Atât proprietatea evaluată, cât și comparabilele beneficiază de utilitățile necesare utilizării rezidențiale sau de disponibilitatea acestora, nefiind identificate diferențe relevante care să necesite cuantificarea unei ajustări. Prin urmare, ajustarea aplicată este 0% pentru toate cele trei comparabile.

Cea mai bună utilizare și statut urban – ajustare 0%

Toate proprietățile analizate sunt terenuri intravilane, cu utilizare rezidențială, iar cea mai bună utilizare considerată în analiză este compatibilă cu această destinație. Nu au fost identificate diferențe relevante care să impună ajustări pentru aceste elemente.

Alte ajustări – C3: –5% pentru două fronturi

Comparabila nr. 3 beneficiază de două fronturi stradale, caracteristică apreciată ca superioară proprietății evaluate, întrucât poate asigura o accesibilitate și o flexibilitate mai bună în organizarea și valorificarea terenului. Pentru eliminarea acestui avantaj s-a aplicat comparabilei nr. 3 o ajustare de –5%. Comparabilele 1 și 2 nu au necesitat ajustări la acest element.

Concluzie privind ajustările

Ajustările au fost aplicate succesiv asupra prețurilor unitare ale comparabilelor, având în vedere diferențele relevante față de proprietatea evaluată. Cele mai importante elemente de diferențiere sunt

localizarea și suprafața terenului, iar pentru comparabila nr. 3 a fost avut în vedere suplimentar avantajul celor două fronturi stradale.

În urma ajustărilor rezultă valori unitare corectate de aproximativ 80 €/mp pentru C1, 62 €/mp pentru C2 și 82 €/mp pentru C3. Grila indică ajustări brute de 27%, 62% și 53%, ceea ce arată că C1 necesită cele mai reduse ajustări brute dintre comparabile, în timp ce C2 și C3 prezintă diferențe mai importante față de proprietatea evaluată.

Concluzie – valoarea terenului

În urma aplicării abordării prin comparația vânzărilor, valoarea de piață unitară a terenului a fost estimată la 80 €/mp, echivalent cu 420,28 lei/mp, la cursul de schimb de 5,2535 lei/€.

Suprafață teren	Valoare unitară	Curs euro	Valoare unitară lei/mp	Valoare teren €	Valoare teren lei
222 mp	80 €/mp	5,2535 lei/€	420,28 lei/mp	17.760 €	93.299 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- compatatia directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate .

Pentru aplicarea celleilalte 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 prêt 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	62,100	137,000	139,000	181,000
Numar camere	3	3	4	3
Suprafata desfasurata - mp	200	235	240	250
Suprafata utila - mp	170	197	160	200
Suprafata teren	222	350	400	300
Suprafata utila/ desfasurata	85%	84%	67%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		695	869	905
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		583	579	724
Observatii				
Discount negociere		-20%	-20%	-20%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		109,600	111,200	144,800

Suprafata supusa comparatiei	desfasurata

Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		109,600	111,200	144,800
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		109,600	111,200	144,800
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		109,600	111,200	144,800
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		109,600	111,200	144,800
Localizare, acces	str. Oltului	zona Negoiu	zona Cetatii	str. Negoiu
Corectie (%)		10%		10%

Corectie		10,960	0	14,480
Pret corectat		120,560	111,200	159,280
Suprafata teren	222	350	400	300
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	80	73	73	76
Corectie (%)		-6%	-10%	-3%
Corectie		-7,695	-11,331	-5,097
Pret corectat		112,865	99,869	154,183
Suprafata	200	235	240	250
Corectie (%)		-13%	-14%	-18%
Corectie		-14,165	-13,685	-27,285
Pret corectat		98,701	86,184	126,898
Vechime	1920	1976	1980	1980
Corectie (%)		-20%	-20%	-20%
Corectie		-19,740	-17,237	-25,380
Pret corectat		78,961	68,947	101,519
Finisaje	satisfacatoare	F Buna, renovata	BUNA	f. buna
Corectie (%)		-25%	-10%	-30%
Corectie		-19,740	-6,895	-30,456
Pret corectat		59,220	62,053	71,063
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		59,220	62,053	71,063
Corectie totala neta		-50,380	-49,147	-73,737
Corectie totala neta (%)		-36.77%	-35.36%	-40.74%
Corectie totala bruta		72,300	49,147	102,697
Corectie totala bruta (%)		52.77%	35.36%	56.74%
Numar corectii negative		4	4	4
Numar corectii pozitive		1	0	1
Numar elemente similare		5	6	5

Valoare estimata a proprietatii		62,053 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	62,100 Euro

311 Euro/ mp desfasurat
365 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.

Justificarea ajustărilor aplicate – abordarea prin comparația vânzărilor – casă

Ajustările au fost aplicate comparabilelor pentru a reflecta diferențele față de proprietatea evaluată. Unitatea principală de comparație utilizată este proprietatea în ansamblu, iar suprafața supusă comparației este suprafața desfășurată. Proprietatea evaluată are SCD de 200 mp, teren de 222 mp, este edificată în anul 1920 și prezintă finisaje în stare satisfăcătoare.

Discount pentru negociere – 20%
Comparabilele reprezintă oferte de vânzare, nu tranzacții încheiate. S-a aplicat un discount de 20% pentru a reflecta diferența estimată dintre prețul solicitat și prețul posibil de tranzacționare.

Drept de proprietate – 0%
Dreptul de proprietate este considerat similar pentru subiect și comparabile, astfel că nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare, vânzare și piață – 0%
Nu au fost identificate diferențe semnificative între proprietatea evaluată și comparabile privind aceste elemente, motiv pentru care nu s-au aplicat ajustări.

Localizare – C1 +10%, C2 0%, C3 +10%
Comparabilele 1 și 3, situate în zona Negoiu, au fost apreciate ca având o localizare ușor inferioară proprietății evaluate de pe str. Oltului și au fost ajustate pozitiv cu 10%. Comparabila 2, zona Cetății, a fost considerată similară ca localizare.

Suprafața terenului – C1 –6%, C2 –10%, C3 –3%
Comparabilele au terenuri de 350 mp, 400 mp și 300 mp, mai mari decât terenul proprietății evaluate, de 222 mp. Fiind superioare din acest punct de vedere, au fost ajustate negativ, proporțional cu diferența de suprafață.

Suprafața desfășurată – C1 –13%, C2 –14%, C3 –18%
Proprietatea evaluată are 200 mp suprafață desfășurată, iar comparabilele au 235 mp, 240 mp și 250 mp. Suprafețele mai mari reprezintă un avantaj al comparabilelor, justificând ajustările negative aplicate.

Vechime – 20%
Construcția evaluată datează din anul 1920, fiind semnificativ mai veche decât construcțiile comparabile. Pentru această diferență, comparabilele au fost ajustate negativ cu 20%.

Finisaje și stare – C1 –25%, C2 –10%, C3 –30%
Proprietatea evaluată prezintă finisaje vechi și o stare satisfăcătoare. Comparabilele sunt în stare bună

sau foarte bună, unele fiind renovate și modernizate. Ajustările negative reflectă avantajul acestora față de proprietatea evaluată.

Alte ajustări – 0%
Nu au fost identificate alte diferențe relevante care să necesite ajustări distincte.

Concluzie privind ajustările

În urma ajustărilor succesive rezultă valori corectate de 59.220 € pentru C1, 62.053 € pentru C2 și 71.063 € pentru C3. Comparabila nr. 2 prezintă cea mai redusă ajustare brută, de 35,36%, și cel mai mare număr de elemente similare, respectiv 6, motiv pentru care în grilă valoarea estimată a proprietății a fost fundamentată la 62.053 €, rotunjit 62.100 €.

Având în vedere că valoarea de **62.100 €** rezultată prin comparația vânzărilor este pentru proprietatea în ansamblu (casă + teren), iar terenul este evaluat separat la **80 €/mp**, rezultă:

Componenta proprietății	Valoare lei	Valoare euro
Teren – 222 mp × 80 €/mp	93.299 lei	17.760 €
Construcție – valoare rezultată prin alocare	232.911 lei	44.340 €
Valoare totală proprietate – casă + teren	**326.210 lei**	**62.100 €**

Calcul efectuat la cursul de **5,2535 lei/€**.

Formularea pentru raport:

Din evaluarea terenului și din evaluarea proprietății în ansamblu prin abordarea prin piață rezultă o valoare de piață estimată a proprietății imobiliare – clădire și teren – de **62.100 €**, echivalent cu aproximativ **326.210 lei**.

Valoarea terenului aferent, în suprafață de 222 mp, estimată la 80 €/mp, este de **17.760 €**, iar valoarea alocată construcției este de **44.340 €**.

6.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost a fost utilizată pentru estimarea valorii construcției existente pe proprietatea evaluată. În cadrul acestei abordări se estimează costul de înlocuire al construcției la data evaluării, din care se deduc deprecierile identificate și cuantificate de evaluator.

Determinarea costului de înlocuire

Costul de înlocuire reprezintă costul estimat pentru realizarea, la prețurile curente de la data evaluării, a unei construcții cu utilitate echivalentă celei evaluate, utilizând materiale, tehnologii și soluții constructive actuale.

Costul de înlocuire a fost estimat prin metoda costurilor segregate, prin analiza principalelor componente ale construcției: structură, infrastructură, instalații, finisaje, învelitoare și celelalte elemente constructive.

Costurile unitare utilizate au fost stabilite pe baza informațiilor din aplicația Kost Plus și a lucrărilor de specialitate IROVAL menționate în Anexa nr. 1, fiind actualizate și corectate la data evaluării.

Calculul detaliat al costului de înlocuire este prezentat în Anexa nr. 1.

Determinarea depreciерii

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare a construcției față de costul acesteia de nou. La estimarea deprecierii au fost avute în vedere vechimea construcției, starea tehnică observată la inspecție, caracteristicile constructive și funcționale, precum și influența factorilor externi.

Deprecierea fizică

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare determinată de vechime, uzură, deteriorarea elementelor constructive și a finisajelor, precum și de acțiunea factorilor de mediu.

Construcția datează din anul 1920. Având în vedere vechimea acesteia, durata de viață a principalelor componente și starea constatată la inspecție, deprecierea fizică a fost estimată la 80%.

Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare determinată de caracteristicile construcției care nu mai corespund în totalitate cerințelor actuale privind funcționalitatea, compartimentarea, dotările și soluțiile constructive.

Având în vedere vechimea și caracteristicile funcționale ale clădirii, comparativ cu o construcție modernă cu utilitate echivalentă, deprecierea funcțională a fost estimată la 15%.

Deprecierea externă

Deprecierea externă reprezintă pierderea de valoare determinată de factori exteriori proprietății, asupra cărora proprietarul nu are control, cum sunt condițiile pieței locale, raportul dintre cerere și ofertă și atractivitatea zonei.

Pentru proprietatea evaluată, deprecierea externă a fost estimată la 5%, având în vedere condițiile specifice ale pieței imobiliare locale.

Calculul detaliat al costului de înlocuire și al deprecierilor considerate este prezentat în Anexa nr. 1.

Concluzia abordării prin cost

În urma aplicării abordării prin cost, conform calculelor detaliate prezentate în Anexa nr. 1, a rezultat pentru construcția evaluată, după luarea în considerare a deprecierii fizice, funcționale și externe, o valoare de:

46.923 €

Terenul aferent proprietății, în suprafață de 222 mp, a fost evaluat separat prin abordarea prin piață, la valoarea unitară de 80 €/mp, rezultând o valoare de 17.760 €.

Prin însumarea valorii construcției cu valoarea terenului rezultă:

Componenta proprietății	Valoare euro	Valoare lei
Construcție – abordarea prin cost	46.923 €	246.510 lei
Teren – 222 mp × 80 €/mp	17.760 €	93.302 lei
Valoare totală proprietate	**64.683 €**	**339.812 lei**

7. Rezultatul evaluării. Opinia evaluatorului. Selectarea valorii

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorii de piață a construcției. În acest sens, terenul aferent, în suprafață de 222 mp, a fost evaluat separat, valoarea acestuia fiind utilizată pentru alocarea valorii între teren și construcție.

Pentru estimarea valorii au fost aplicate abordarea prin piață și abordarea prin cost, rezultatele fiind următoarele:

Abordarea	Valoare teren	Valoare construcție	Valoare totală proprietate
Abordarea prin piață	17.760 €	**44.340 €**	62.100 €
Abordarea prin cost	17.760 €	**46.923 €**	64.683 €

La cursul de 5,2535 lei/€, rezultatele sunt:

Abordarea	Teren – lei	Construcție – lei	Total – lei
Abordarea prin piață	93.302 lei	**232.940 lei**	326.242 lei
Abordarea prin cost	93.302 lei	**246.510 lei**	339.812 lei

În reconcilierea rezultatelor s-a acordat relevanță mai mare abordării prin piață, deoarece aceasta reflectă direct comportamentul participanților pe piață și nivelul valorilor pentru proprietăți comparabile. Abordarea prin cost a fost utilizată ca metodă suplimentară de verificare, rezultatul obținut fiind apropiat de cel rezultat prin abordarea prin piață.

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare descrise este cea obtinuta prin **abordarea prin piata**:

Valoare de piata	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Constructie	**232.940**	**44.340**

Cursul de schimb utilizat la data evaluării: 1 euro = 5,2353 lei.

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

- valoarea de piață a fost estimată în conformitate cu **Standardele de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR – ediția 2025**;
- opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile ipotezelor și condițiilor limitative prezentate în raport;
- valoarea estimată reflectă caracteristicile fizice, juridice și funcționale ale proprietăților, precum și condițiile pieței existente la data evaluării;
- valoarea estimată nu include TVA, cheltuielile aferente unei eventuale tranzacții și nici costurile pentru remedierea unor probleme de mediu, cadastrale, juridice sau tehnice care nu au fost identificate și prezentate în raport.

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



ANEXE

1. FISA DE CALCUL- ABORDAREA PRIN COST
2. Studiu de piata casa + teren
3. Studiu de piata- comparabile teren
4. Extras de carte funciara
5. Fotografii

Data evaluarii: 20.08.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2353 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

Fisa nr.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (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)	Grea
1.	CASA D+P	1920	B	106	106	120	1,293,012.28	246,979.60	80.00	15.00	5.00	245,658.08	46,923.40	1
	TOTAL CONSTRUCTII					**120**	**1,293,012**	**246,980**				**245,658**	**46,923**	

Nr. crt.	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	**2**	**2A**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7 = 5 x 6**	**8**	**9 = 7 x 8 / 100**	**10 = 7 - 9**	**11**	**12**
1	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	80	1,741.19	139,295.20	100.00	139,295.20	0.00	1	16
2	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	B	120	3,500.01	420,001.20	100.00	420,001.20	0.00	1	13
3	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	9,641.48	9,641.48	100.00	9,641.48	0.00	1	37
4	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	B	200	359.15	71,830.00	100.00	71,830.00	0.00	1	37
5	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	200	326.16	65,232.00	100.00	65,232.00	0.00	1	37

6	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop)		mpAd	B	200	2,592.57	518,514.00	100.00	518,514.00	0.00	1	35
7	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	120	570.82	68,498.40	100.00	68,498.40	0.00	1	35
	TOTAL FISA						**1,293,012**	**100**	**1,293,012**	**0**		

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA- CASA + TEREN

COMPARABILA NR. 1

https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-fagaras-4-camere-275950033

TABOOro
4.73(25 review-uri)

0368630952
Apelează acum

Casa 4 camere de vanzare zona Negoiu singur in curte

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă
137.000 €

Rate de la 3.122 RON/lună € simulează credit





Nr. cam.:
4
Sup. utilă:
197 mp
Sup. teren:
350 mp
Tip prop.:
Casă individuală
Vezi Hartă

Descriere casă

Doresti sa achizionezi o locuinta? Vrei o casa cu 4 camere in Fagaras? Aceasta casa de vanzare cu 4 camere in zona Negoiu, Fagaras este alegerea potrivita pentru tine si familia ta. Casa de vanzare cu 4 camere din zona Negoiu, Fagaras are suprafata construita de 235 mp si suprafata utila a casei de 197 mp. Structura cladirii este din caramida, are sistem de incalzire cu centrala proprie si calorifere. Casa are un stil clasic si este de vanzare nemobilata si neutilata. Imobilul are o curte libera de 115 mp cu locuri de parcare, spatiu pentru zona de joaca a copiilor. Imobilul este situat in apropiere de statii transport in comun, magazine, scoli. Casa din zona Negoiu, Fagaras este compartimentata : ~ Parter: hol, living, 2 bai, bucatarie, 3 dormitoare, camera tehnica; ~ Pod depozitare. Finisajele interioare sunt clasice: ~ Usa intrare: pvc; ~ Usi interioare: pvc; ~ Tamplarie ferestre: pvc, termopan; ~ Podele: parchet, gresie; ~ Finisaj: finisat; ~ Pereti: vopsea lavabila, faianta. Pret: 137.000€ Cod ofertă / ID: P27888 Sună-ne acum la numarul din anunt și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Citește mai mult

NemobilatCurteCaloriferePrezentă proprie1 GarajBine întreținut (Bună)

Detalii casă

ID anunț:**X5EK112U5275950033**
Actualizat în: 06 Septembrie 2026
Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**

Suprafață construită:**235 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**2**
Nr. fronturi stradale:**2**
Front stradal:**18 m**
An construcție:**1976 (Finalizată)**
Structură rezistență:**Cărămidă**
Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Pereți
Vopsea lavabilăFaianță
Podele
ParchetGresie
Ușă intrare
PVC
Uși interior
PVC
Izolații termice
Exterior
Ferestre cu geam termopan
PVCPVC
Contorizare
ApometreContor gaz
Facilități imobil
Interfon
Utilități
CurentApăCanalizareGazeCATV
Internet
Fibră optică
Amenajare străzi
Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun
Comision
2%

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/oferta/casa-individuala-de-vanzare-fagaras-central-4-camere-1-275545444

Simona Serban Consultant imobiliar

SWEET HOUSE GENARDIS
PRO

0727645875
Apelează acum

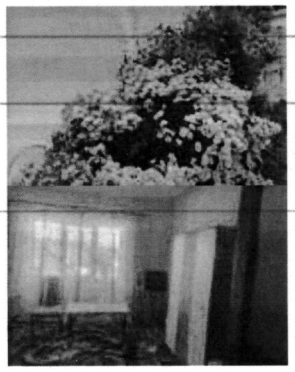
CASA CU ETAJ ZONA CETATII

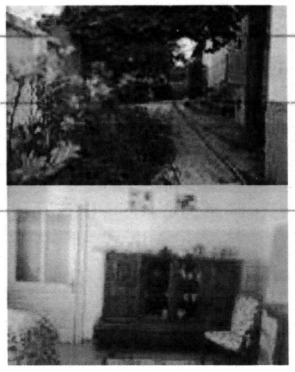
Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

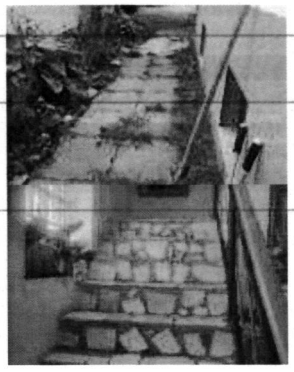
139.000 €

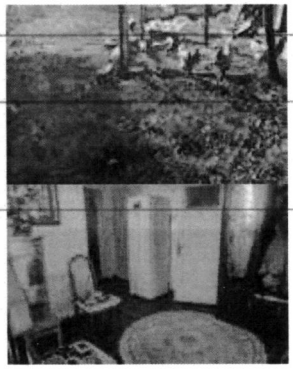
Rate de la 3.167 RON/lună € simulează credit



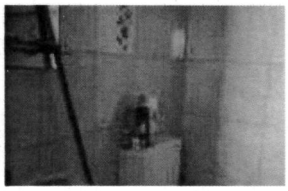













Nr. cam.:
4
Sup. utilă:
160 mp
Sup. teren:
400 mp
Tip prop.:
Individuală
Vezi Hartă

Descriere casă

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare casa cu etaj tip duplex in imediata apropiere a Cetatii Medievale Fagaras Imobilul are o suprafata totala construita de 240 mp pe o suprafata de teren de ca 400 mp si este dispus pe trei nivele, Demisol ,Parter si Etaj La demisol gasim doua incaperi care pot fi transformate in birouri, cabinet medical.....si o camera tehnica; La parter gasim un hol la intrare o bucatarie, un living spatios , o camera de zi si o baie La etaj avem doua dormitoare generoase si baie. Completeaza proprietatea o garsoniera formata din camera si baie Posibilitate de schimb cu apartament plus diferenta

Citește mai mult

NemobilatCentrală proprieBine întreținut (Bună)

Detalii casă

ID anunț:**XDM11105J275545444**
Actualizat în: 25 August 2026
Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**
Suprafață construită:**240 mp**
Suprafață desfășurată:**240 mp**
Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**2**
Nr. terase:**1**
Nr. fronturi stradale:**1**
Front stradal:**10 m**
Învelitoare acoperiș:**Țiglă**
An construcție:**1980 (Finalizată)**
Structură rezistență:**Altele**
Etaj:**Parter / 1**
Regim înălțime:**P+1E+M**
Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Destinație
Rezidențial
Pereți
FaianțăVopsea lavabilă
Podele
ParchetGresie
Ferestre cu geam termopan
Lemn
Utilități
ApăCurentGazeCanalizareTelefon
Internet
CabluFibră opticăWireless
Amenajare străzi
Asfaltate

Vecinătăți:

Scoala/gradinita, Parc, Central, Hotel, Piata, Benzinarie, Trafic Pietonal, Fastfood, Supermarket, Zona comerciala, Autobuz

Puncte de interes

COMPARABILA NR. 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-250-mp-zona-fagaras-IDIsuS?session_long_olx=1a0a4bca54cxfedd7937&session_olx=1a0c0019737x5d5f5409

BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Înapoi
Distribuie
Salvează



- Solicită releveul

Casa individuala, 250 mp, zona Fagaras

181 000 €

724 €/m²

Calculează rata lunară

Fagaras, Brasov

Case de vânzare

Suprafață utilă:

250 m²

Numărul de camere:

5

Tip clădire:

singur in curte

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Liber de la:

2026-09-09

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

centrală pe gaz

Informații suplimentare:

garajaer condiționat

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Te muți în zonă? Vecinii buni te așteaptă cu super oferte Hai în vizită

Descriere

BLITZ prezintă o casă de excepție în inima Făgărașului, pe strada Negoiu — o proprietate finalizată la cheie, gata de mutare, fără nicio investiție ulterioară necesară.

Despre zonă

Făgărașul este un municipiu așezat pe malul Oltului, în județul Brașov, cu o istorie atestată încă din 1291. Vreme de secole, orașul și Țara Făgărașului din jurul său s-au aflat sub controlul voievozilor Țării Românești, iar mai târziu Făgărașul a fost centrul administrativ al fostului comitat și, între cele două războaie mondiale, reședința județului interbelic care i-a purtat numele. Astăzi este un oraș de peste 26.000 de locuitori, punct de plecare ideal spre Transfăgărășan și spre traseele montane din Munții Făgăraș, ceea ce face din zonă o destinație căutată atât pentru locuire permanentă, cât și pentru turism montan.

Descrierea proprietății

Casa are o suprafață construită de 250 mp, dezvoltată pe patru niveluri: subsol, parter, etaj și mansardă.

La parter găsim un beci de 40 mp, un living generos de 40 mp și o baie de 6 mp.

Etajul este compus din 3 camere a câte 25 mp fiecare, un living de 40 mp, o baie principală de 15 mp, o baie de serviciu de 6 mp, o bucătărie amplă de 30 mp, o cămară de 6 mp și un balcon de 6 mp.

Mansarda oferă un balcon de 6 mp, o cameră de 30 mp, precum și un pod pe întreaga suprafață, cu potențial de amenajare ulterioară.

Curtea liberă, pavată, are 200 mp și beneficiază de o copertină pentru 2 autoturisme. Proprietatea este împrejmuită cu gard din beton și fier forjat, are poartă cu automatizare, video interfon, alarmă și sistem de supraveghere video — toate elementele unei case gândite pentru siguranță și confort.

Casa se vinde la cheie, complet utilată și mobilată, cu centrală termică nouă, aer condiționat și finisaje moderne — practic te muți cu bagajele.

Pe scurt

Suprafață construită: 250 mp, regim subsol + parter + etaj + mansardă
Parter: beci 40 mp, living 40 mp, baie 6 mp
Etaj: 3 camere x 25 mp, living 40 mp, baie 15 mp, baie serviciu 6 mp, bucătărie 30 mp, cămară 6 mp, balcon 6 mp
Mansardă: balcon 6 mp, cameră 30 mp, pod pe toată suprafața
Curte pavată 200 mp, copertină 2 mașini
Gard beton și fier forjat, poartă automatizată, video interfon, alarmă, supraveghere video
Centrală termică nouă, aer condiționat, finisaje moderne
Se vinde la cheie, complet mobilată și utilată — fără investiții ulterioare
Disponibilă și pentru închiriere, exclusiv pe termen lung
Amplasare în Făgăraș, aproape de Transfăgărășan și de zona turistică montană

Pentru mai multe informații și programarea unei vizionări, contactează echipa Blitz Imobiliare.

Cod ofertă / ID BLITZ: P181868

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-500mp-275295310

TABOOro
4.68(21 review-uri)

0368631124
Apelează acum

Teren intravilan de vanzare 500 mp zona Veteranilor

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă
35.200 €
70.40 € / mp

Rate de la 821 RON/lună simulează credit



Sup. teren:
500 mp
Tip:
Construcții
Vezi Hartă

Descriere teren

Cauti un teren de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o casa? TABOO Imobiliare iti propune spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 500 mp, ideal

pentru dezvoltare imobiliara, situat in zona Veteranilor, cu PUZ aprobat, toate utilitatile disponibile la limita proprietatii (apa, canalizare, gaze, electricitate), acces facil la drum, forma regulata ce permite valorificarea optima a suprafetei, fiind perfect pentru constructia unei case conform reglementarilor urbanistice. Pret: 35.200€ Cod ofertă / ID: P26296 Sună-ne acum la numarul din anunt și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.
Citește mai mult
ElectricitateApăGazCanalizare

Detalii teren

ID anunț:**X5EK130V2275295310**
Actualizat în: 01 Iunie 2026
Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**
Clasificare teren:**Intravilan**
Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Utilități
Curent trifazic
Amenajare străzi
Pietruiteluminat stradalMijloace de transport în comun

COMPARABILA NR. 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-fagaras-zona-meltea-IDGPUd?session_long_olx=1a0a4bca54cxfedd7937&session_olx=1a0c0019737x5d5f5409

Anca Mihai

Inteligent Imob

0771 338 871

Înapoi
Distribuie
Salvează



- Releveu

Teren intravilan de vanzare in Fagaras zona Meltea

60 000 €

~~42,83 €/m²~~

Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

1401 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

25.0 x 56.04 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

munte

Media:

apă curentăgazelectricitatecanalizare

Tip vânzător:

agenție

- Plan de Dezvoltare Spațială

Am completat câteva detalii cu ajutorul optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util acest lucru?
Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI Storia a extras și a populat acest anunț cu mai multe detalii. Datele completate cu ajutorul optimizărilor automate sunt marcate cu pictograma în formă de steluță mov.
NuDa

Descriere

Inteligent Imob va propune spre vanzare un teren intravilan in Fagaras, Judet Brasov. Terenul are o suprafata de 1401 mp, are o deschidere de 25 ml si un POT de 35%.
Are o priveliste minunata atat spre oras cat si munti fiind pretabil atat pentru constructia unei case cat si a unui bloc.
Pretul este de 60.000 (pret fix)!
Pentru mai multe detalii sau pentru vizionare ne puteti contacta: Contactează Anca

Mai mult
ID: 10209305
Raportează
ID intern: CP3007090

COMPARABILA NR. 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-central-1300mp-275786220

Daniel Guti Sales Associate

RE/MAX Central
PRO

0371780250
0371780220

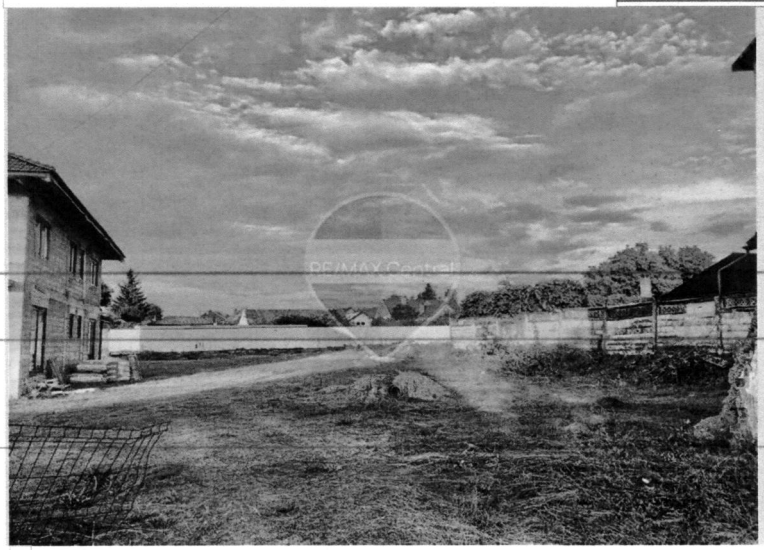
COMISION 0% |Teren intravilan | Făgăraș – Iazul Morii | INTRAVILAN

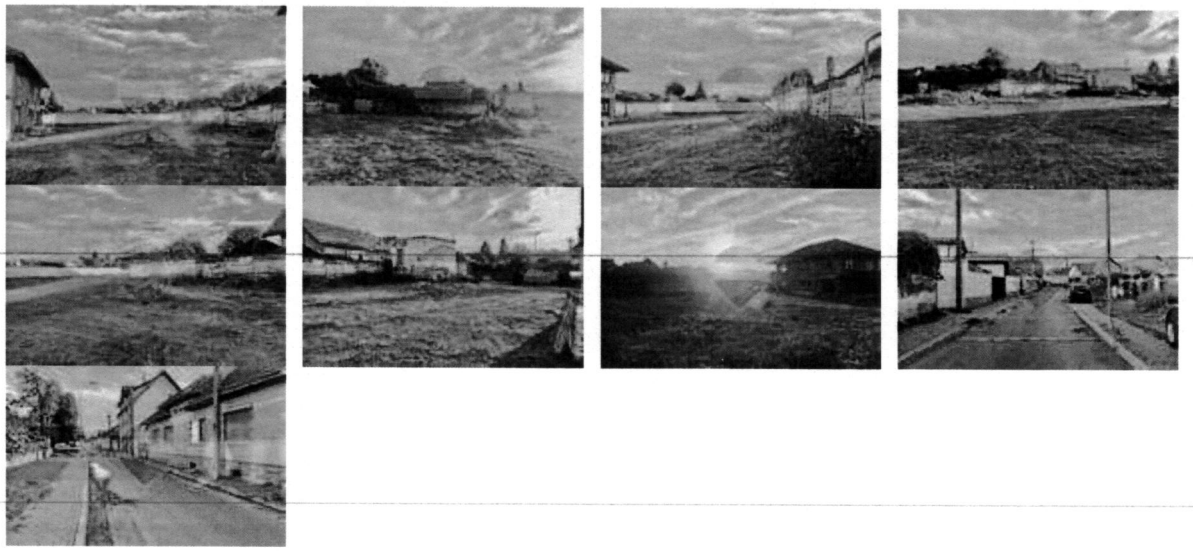
Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

115.000 €

88.46 € / mp

Rate de la 2.621 RON/lună € simulează credit





Sup. teren:
1.300 mp
Tip:
Construcții
Vezi Hartă

Descriere teren

Îți propun spre vânzare un teren intravilan cu suprafața de aproximativ 1.300 mp, rezultat dintr-un teren cu o suprafața totală de 2.395 mp, aflată în curs de parcelare. Proprietatea este amplasată pe Strada Iazul Morii, într-o zonă liniștită și bine dezvoltată din municipiul Făgăraș, fiind potrivită atât pentru construirea unei locuințe, cât și pentru o investiție cu perspectivă. Terenul are un front stradal de 16 metri, acces direct din drum asfaltat și este încadrat în categoria intravilan – construcții. Unul dintre cele mai importante avantaje este faptul că proprietatea dispune deja de PUZ aprobat și Certificat de Urbanism, ceea ce îți oferă posibilitatea de a începe proiectul într-un timp mult mai scurt. Toate utilitățile sunt disponibile chiar la limita proprietății: - apă; - canalizare; - energie electrică; - gaz natural. În plus, zona beneficiază de infrastructură completă, cu drum asfaltat, iluminat public și

acces facil către principalele puncte de interes ale orașului. Caracteristici: - Suprafață: aproximativ 1.300 mp; - Teren intravilan – construcții; - Front stradal: 16 m; - Acces direct din drum principal asfaltat; - PUZ aprobat; - Certificat de Urbanism disponibil; - Toate utilitățile la limita proprietății. Dacă îți dorești un teren pregătit pentru dezvoltare, într-o zonă cu potențial și cu toate condițiile necesare pentru construirea unei locuințe sau realizarea unei investiții, te invit să mă contactezi pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări.
Citește mai mult

Detalii teren

ID anunț:**X56U130RV275786220**
Actualizat în: 17 Septembrie 2026
Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**
Clasificare teren:**Intravilan**
Front stradal:**16 m**
Nr. fronturi stradale:**1**
Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Amenajare străzi
Iluminat stradal
Comision
0%

anexa. 1/3

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

ANCPI

Nr. cerere	16052
Ziua	30
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100186877884

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102758 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan — Nr. CF vechi:1841

Adresa: jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras	Constructie veche

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreţinere, ca bun comun, în condiţiile art.339 Cod civil, în nudă proprietate, dobandit prin Convenţie, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **PLEŞA ALIN-MIHAI** 2) **PLEŞA GIORGIANA-MĂDĂLINA**	
16052 / 30/04/2025		
Act Administrativ nr. 56 - Hotărâre, din 31/03/2025 emis de Municipiul Făgăraş; Act Administrativ nr. 37449, din 14/05/2025 emis de Municipiul Făgăraş; Act Administrativ nr. 36147, din 29/04/2025 emis de Municipiul Făgăraş;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	A1, A1.1
	1) **MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRUCT VIAGER, dobandit prin Convenţie, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **FOLEA CORNELIA**	
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plăţii rentei în bani, corespunzătoare întreţinerii neexecutate, conform art.2386, alin.4 din Codul Civil, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3	A1, A1.1
	1) **FOLEA CORNELIA**	

Carte Funciară Nr. 102758 Comuna/Oraş/Municipiu: Făgăraş

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	222	-	-	681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	constructii de locuinte	-	Cu acte	Constructie veche

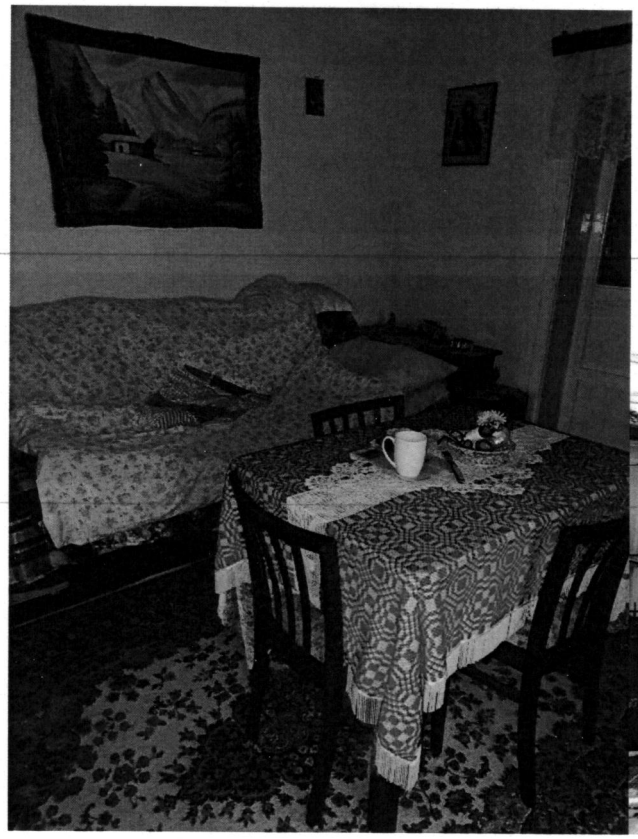
Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
22-05-2025
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
DOINA IVAN
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

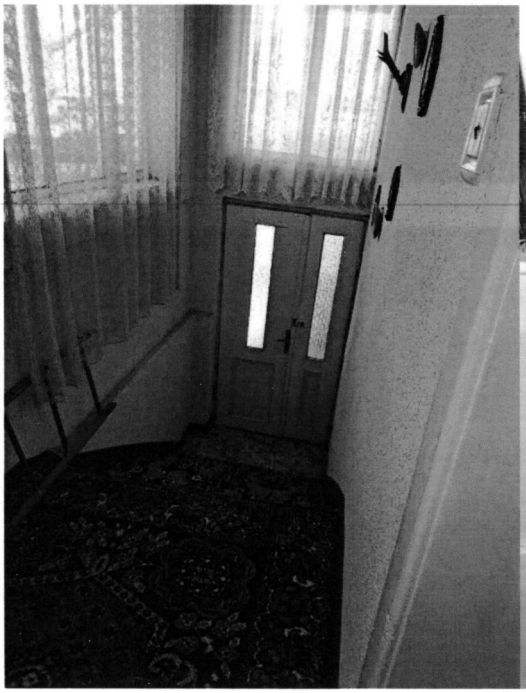
Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro













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

LISTA

Cuprinzând date privind coproprietarul tabular al imobilului– casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat in Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat in CF 102758 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele coproprietarului	Adresa imobilului care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Pret Cota parte imobil	Preț total vanzare(imobil+ raport expertiză
1.	**PLEȘA ALIN MIHAI**	Făgăraș, str Oltului nr 22	1/3 cot parte proprietar municipiu	C.F. nr. 102758 Făgăraș	**77.647 lei**	**78.847 lei**