

HOTĂRÂREA nr.

PROIECT

Din data de

Privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Libertății nr 49, identificat in CF 108938 Fagaras, in suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

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

Având in vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 41490/1/18.06.2025 și Raportul Serviciului Evidență patrimoniu nr. 41490/18.06.2025, prin care se propune aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat in CF 108938 Fagaras, in suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

- Raportul de evaluare nr 1708/06.06.2025, intocmit de un expert autorizat ANEVAR

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Analizând prevederile: art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aproba vanzarea directa catre proprietarul constructiei C1, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat in CF 108938 Fagaras, in suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică.

Art 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1708/06.06.2025 pentru imobilul descris la art 1, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Art 3: Prețul de vânzare va fi de 230.555 lei, conform Raportului de evaluare nr 1708/2025

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Birou cadastru, evidență patrimoniu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE**



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



Nr: 41490/18.06.2025

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

Privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Libertății nr 49, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

Tinand seama de faptul ca, imobilul situat în Făgăraș, B-dul str Libertății, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuita nicio utilitate, fiind terenul situat sub constructia proprietate privata a unei persoane juridice, asa cum reiese si din extrasul CF 108938 Fagaras anexat

Avand în vedere Raportul de evaluare nr 1708/06.06.2025 întocmit de catre un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilita valoarea de piata a imobilului la suma de 230.555 lei

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Propunem aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1.829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum si insusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



Nr.crt	Intocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
2.	Sef Serviciu	Elena Tanase	18.06.2025	
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		

Nr. înregistrare: 41490/1/18.06.2025

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

Privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Libertății nr 49, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum și însusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

Tinând seama de faptul că, imobilul situat în Făgăraș, B-dul str Libertății, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, fiind terenul situat sub construcția proprietate privată a unei persoane juridice, așa cum reiese și din extrasul CF 108938 Fagaras anexat

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1708/06.06.2025 întocmit de către un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilită valoarea de piață a imobilului la suma de 230.555 lei

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Propunem aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, identificat în CF 108938 Fagaras, în suprafata de 1.829 mp, edificat cu constructie C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției, precum și însusirea Raportului de evaluare nr 1708/06.06.2025

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1708

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 1.829 mp, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108938 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 108938, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Libertatii, nr. 49, jud. Brasov.

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 06.06.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **1.829 mp**, categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108938 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 108938, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Libertatii, nr. 49, jud. Brasov.

- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **06.06.2025**

REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

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

Denumire	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei
Teren intravilan 1.829 mp	126 lei/mp	230.555

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0422 lei

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

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

**DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



SINTEZA EVALUARII.....	1
• TIPUL DE PROPRIETATE	1
• DESTINATAR SI BENEFICIAR	1
REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE.....	2
2. TERMENII DE REFERINTA	4
• 2.1. Prezentarea evaluatorului	4
• 2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati.....	5
• 2.3. Obiectul evaluarii.....	5
• 2.4. Moneda raportului.....	5
• 2.5. Scopul evaluarii.....	5
• 2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
• 2.7. Data evaluarii	6
• 2.8. Inspectia proprietatii	6
• 2.9. Sursele de informatii utilizate	6
• 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:.....	6
• 2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
• 2.12 Riscul evaluarii.....	8
• 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	9
• 2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	9
3. PREZENTAREA DATELOR.....	9
• 3.1. Date despre zona si amplasare.....	9
• 3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;	10
• 3.3. Analiza pietei imobiliare.....	11
3.3.1. Definirea pietei specifice	12
3.3.2. Cererea solvabila	12
3.3.3. Oferta competitive	12
3.2.4. Echilibrul pietei	13
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	13
• 4.1. Cea mai buna utilizare.....	13
• 4.2. Procedura de evaluare	14
• 4.3. Evaluarea terenului	16
4.3.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei	17
• 4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
A N E X E.....	21

2. TERMENII DE REFERINTA

• 2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



- **2.2. Prezentarea beneficiarului si utilizatorilor desemnati**

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **1.829 mp**, categoria de folosinta- curti construite, inscris in Cartea Funciara nr. 108938 Fagaras, identificat cu Nr. cadastral /nr. top 108938, amplasat in localitatea Fagaras, pe str. Libertatii, nr. 49, jud. Brasov.

- **2.4. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata atat in lei cat si in Euro.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.

Cursul euro la data evaluarii este de 5,0422 lei

- **2.5. Scopul evaluarii**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, in vederea vanzarii

- **2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate**

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)

„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.” |

- **2.7. Data evaluarii**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **06.06.2025**

- **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatile imobiliare au fost inspectate personal pentru a constata starea acestora in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de conditii ascunse sau neaparente ale solului care sa influenteze valoarea de piata a acestora.

- **2.9. Sursele de informatii utilizate**

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Plan de amplasament;

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**

Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro;

- **2.10 Ipoteze si ipoteze speciale:**

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;

- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;

- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale-

- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea la solicitarea destinatarului a fost realizată fără certificat de urbanism. Conform inspecției în teren, evaluatorul a constatat că zona din care face proprietatea este zonă mixtă, rezidențială și de servicii, astfel au fost alese comparabile având cea mai bună utilizare sau rezidențială/servicii.

•

• **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- rezultatul evaluării, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

• **2.12 Riscul evaluării.**

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

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

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raportul de evaluare.

- **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

- **2.14. Declararea conformității cu SEV**

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

- **3.1. Date despre zona și amplasare**

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

Proprietatea evaluată, este amplasată în intravilanul Mun. Făgăraș, în zona mixta-comercială/industrială/rezidențială, periferică- Nord . Accesul spre teren se face din str. Libertății.

• **3.2 Descriere amplasamente; utilitati; acces; date generale;**

	DENUMIRE IMOBIL	TEREN INTRAVILAN
1.	ADRESA IMOBIL, DESCRIEREA IMOBILULUI	Proprietatea evaluata , este amplasata in intravilanul Mun. Fagaras, in zona periferica nord a localitatii, in str. Libertatii, nr. 49. Suprafata: 1.829 mp, - Forma: neregulata, - Acces: Accesul se face din str.Libertatii, din partea estica. - topografie – plana - utilitati: da - categoria de folosinta: curti constructii - stare: construit. - vecinatati: - la est- str.LibertatiiDr. Ioan Senchea - la nord- proprietate privata- teren liber - la vest- proprietate privata- teren liber - la sud- proprietate privata- teren liber
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	- Carte Funciară nr. 108938 Fagaras A. DESCRIEREA IMOBILULUI - TEREN INTRAVILAN - Număr cadastral:/nr. Top 108938; - Suprafata: 1.829 mp - Categoria de folosinta: : curti-constructii B . PROPRIETARI SI ACTE 15218/16.04.2025 - Act notarial nr. 872 din 15.04.2025 emis de Popa Maria Cristina - Se infiinteaza cartea funciara 108938 a imobilului cu nr. cadastral 108938/UAT Fagaras, rezultat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 102528 inscris in cartea funciara 102528; Act administrativ nr. 303- Hotarare din 14.12.2021 emis de Consiliul Local Fagaras; Act Administrativ nr. 54640/2 din

		10.01.2022 emis de Municipiul Fagaras; • B2: Intabulare, dret de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT ▪ SARCINI: ▪ 15218/16.04.2025 ▪ Act Notarial nr. 803 din 14.07.2022 emis de Comanici Daniel Petru; ▪ C1. Intabulare , drept de CONCESIUNE pe o perioada de 50 ani (conform act nr. 753/12.02.2006 c.f.), in baza disp art 41 din L.50/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 , in favoarea : ▪ 1) EORECYCLE TRADE 2020 S.R.L., CIF 43070549 Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate. Imobilele sunt considerate ca fiind libere de sarcini , evaluate in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nici o restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.
--	--	--

• 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“teren intravilan”** din mun Fagaras.

3.3.2. Cererea solvabila

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

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor industriale/comerciale.

3.3.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate “teren intravilan” cu cea mai buna utilizare industrial , au fost identificate mai multe proprietati, oferte existente pe piata imobiliara din mun Fagaras.

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata si sunt prezentate in **ANEXA NR. 1. si sintetizate in tabelul de mai jos:**

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0760 257 449	Convorbire Telefonica 0770257449	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	1.829	3.700	1.000	26.262
Pret vanzare total suprafata (E)		59.000	37.500	6.000
Pret vanzare (E/mp)		18.37	37.50	20
Pret de vanzare dupa negociere (E)		17	34	18
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Libertatii	Zona periferica Sud	Zona mediana	Zona periferica
Acces	Asfaltat	Asfaltat	pietruit	Asfaltat
Deschidere	16	15	10	37
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	Industrial/comercial	Industrial/comercial	Rezidential/comercial	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Desi cererea de terenuri este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

• 4.1.Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare este cea actuală - industrială/comercială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării

● 4.2.Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

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

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

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

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

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

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

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

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

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

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

- Documentele (Extras de carte funciara) primite de la solicitantul evaluării, care poartă întreaga

responsabilitate referitoare la datele furnizate;

- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,
- Alte documentații formate din:
 - prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor .

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

• **4.3. Evaluarea terenului**

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

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din jud. Brașov - vezi ANEXA NR. 1 și sintetizate în Tabelul nr. 1

Fisa de date necesare evaluării terenului

- Teren: intravilan
- S teren = 1.829 mp
- topografie – plană;
- forma : neregulată;
- acces: str. Libertatii
- Adresa: Fagaras, str. Libertatii, nr. 49
- Stare: construit
- Data evaluării: 06.05.2025
- Scopul evaluării: vânzare;
- Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piață.

4.3.1.Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		45.725	67.969	37.500	120.000
Suprafata - mp		1.829,00	3.700,00	1.000,00	6.000,00
Deschidere		16,00	15,00	10,00	37,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		25	18,37	37,50	20,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			15	30	16

Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	30	16	

Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	30	16	

Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	30	16	

Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie		0	0	0	0
Pret corectat		15	30	16	

Localizare		str. Libertatii	periferic Sud	Zona mediana	periferic
Corectie (%)			30%		30%
Corectie			4	0	5
Pret corectat			19	30	21

Acces		asfaltat	asfaltat	pietruit	2 cai de acces
Corectie (%)					

Corectie		0	0	0
Pret corectat		19	30	21
Suprafata	1829	3.700	1.000	6.000
Corectie (%)		10%	-15%	20%
Corectie		2	-5	4
Pret corectat		21	25	25
Deschidere/ adancime	16	200	10	37
Deschidere/ adancime	0,14	0,06	0,10	0,23
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	25	25
Utilitati	in apropiere	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	25	25
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21	25	25
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21,0	25,0	25,0
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		21	25	25
Corectie totala neta		6	-3	9
Corectie totala neta (%)		43%	-10%	56%
Corectie totala bruta		6	3	9
Corectie totala bruta (%)		43%	10%	56%
Numar corectii negative		0	1	0
Numar corectii pozitive		2	0	2
Numar elemente similare		10	11	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii

25,0 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii

45.725 Euro

Valoare de piata estimata a
proprietatii rotunjita

1 decimals

45.725 Euro

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de -20 %. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate. Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

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

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

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

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

Localizare : S-au ajustat comparabilele 1 si 3, pozitiv, acestea avand localizare inferioara.

Acces: nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele au acces neasfaltat.

Suprafata : toate comparabilele au fost ajustate in functie de suprafata acestora in comparative cu proprietatea evaluate. Explicatie - cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

Deschidere: nu au fost necesare ajustari;

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari;

Status urban : Nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprinse intre 32-40 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 2 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **25 E/mp.**

VALOARE UNITARA TEREN = 25 Euro/mp (126 LEI/MP)

Valoare teren 1.829 mp = 1.829 x 25 =

= 45.725 Euro echivalent 230.555 Lei (rotunjit)

Cur euro la data evaluarii: 1 Euro = 5,0422



• **4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea**

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

Denumire	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei
Teren intravilan 1.829 mp	126 lei/mp	230.555

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0422 lei

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

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

**DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR**



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile terenuri
2. Extras CF ;
3. Plan de amplasament
4. Geoportal
5. Fotografii

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-nord-3212mp-15412958>

George Oana Manager agentie Fagaras

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

Apelează acum

Teren intravilan de 3700 mp zona periferica Sud de vanzare in Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

18.37 € / mp **59.000 €**

Rate de la 1.308 RON/lună € simulează credit



1

Salvează

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

Cauti un teren de vanzare in Fagaras? Vrei sa iti construiesti o cabana sau o cladire pentru un nou business? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona periferica sud. Suprafata totala a terenului este de 3212 mp , cu front stradal de 15 m. Acest teren se afla intr-o zona foarte buna si poate fi o oportunitate de investitie avand in vedere dezvoltarea imobiliara din zona si iesirea din autostrada care este prevazuta in zona. Utilitati in zona, pretabil si pentru investitii imobiliare.

Suprafață teren:

3212 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

15 m

Nr fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitati in zona

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de investiție

Parcelabil

La șosea

Acces auto

COMPARABILA NR. 2

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

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare **PRO**

0760 257 449

Apelează acum

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

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

37.50 € / mp **37.500 €**

Rate de la 831 RON/lună € simulează credit



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

1

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

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

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X5EK130PI

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

10 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite

Iluminat stradal

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-central-6000mp-246011357>

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare **PRO**

0760 257 449

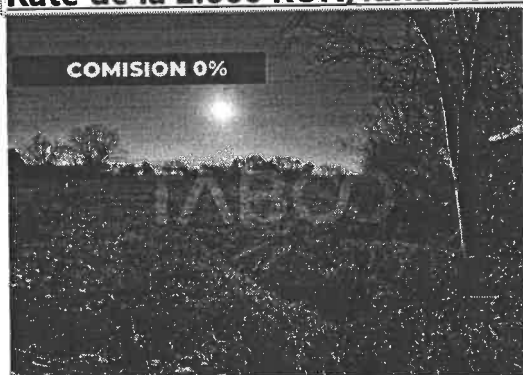
Apelează acum

Comision 0%! Teren intravilan 6000 mp pretabil pentru afacerea ta

Făgăraș, Județul Brașov - [Vezi Hartă](#)

20 € / mp **120.000 €**

Rate de la 2.660 RON/lună € simulează credit



COMISION 0%

1

•

[Vezi Hartă](#)

Descriere

Comision 0% pentru cumparator. Esti in cautarea unui teren situat intr-o zona cu adevarat aparte, plina de linstea si frumusetea naturii pentru a-ti construi noul tau proiect de suflet? Ceea ce iti doresti este sa fii aproape de centru si totusi sa ai suficient spatiu pentru o constructie mare? Taboo imobiliare iti propune spre vanzare cu Comision 0% pentru cumparator in Fagaras, judetul Brasov, cu o suprafata de 6000 mp, cu o deschidere la drum de 37 metri si lungime de 167 metri. Terenul are posibilitatea racordarii la toate utilitatile deoarece curentul, gazul, apa si canalizarea sunt aproape de teren. Accesul

se poate face pe doua intrari, avand posibilitate pentru acces autoutilitare de mare tonaj. Terenul este pretabil pentru:case rezidentiale, spatii industriale si spatii de depozitare. Pret: 120.000EUR Cod oferta / ID: P22126 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: X5EK1300T

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

6000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

37 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

10 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Pietruite

De pamant

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 108938 COPIE

Carte Funciară Nr. 108938 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108938	1.829	Teren nelmprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108938-C1	Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:223.6 mp; S. construita desfasurata:223.6 mp; Atelier auto(hala auto).

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15218 / 16/04/2025		
Act Notarial nr. 872, din 15/04/2025 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se inființeaza cartea funciara 108938 a imobilului cu numarul cadastral 108938 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 102528 înscris în cartea funciara 102528;	A1
Act Administrativ nr. 303 - Hotărâre din 14/12/2021 emis de Consiliul Local Făgăraș; Act Administrativ nr. 54640/2, din 10/01/2022 emis de Municipiul Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102528/Făgăraș, Inscrisa prin Incheierea nr. 621 din 12/01/2022; Cerere 1647 din 22.01.2025 cf	A1
Act Notarial nr. 803, din 14/07/2022 emis de Comanici Daniel Petru;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ECORECYCLE TRADE 2020 S.R.L. , CIF:43070549 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102528/Făgăraș, Inscrisa prin Incheierea nr. 17287 din 14/07/2022; Cerere 1647 din 22.01.2025 cf	A1.1

C. Partea III. SARCINI

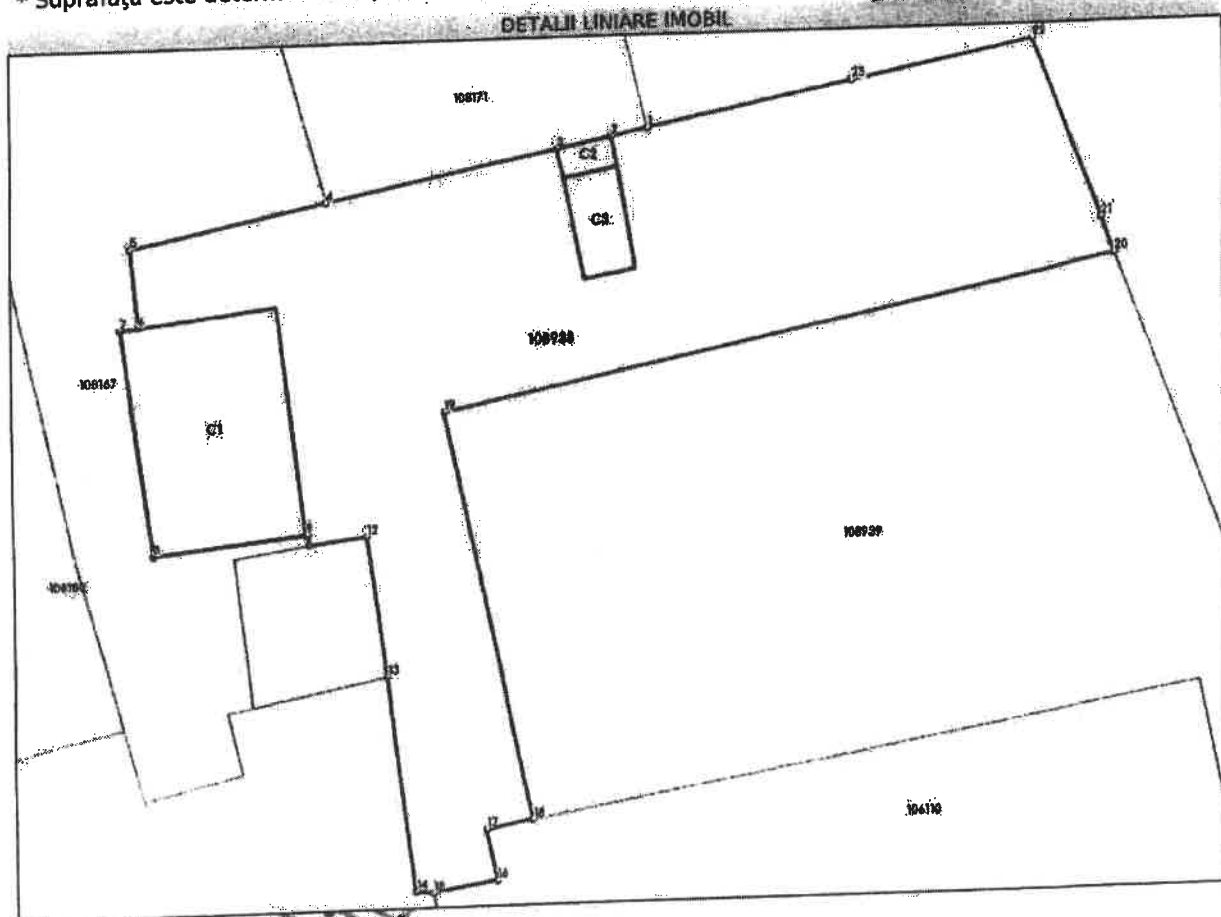
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
15218 / 16/04/2025		
Act Notarial nr. 803, din 14/07/2022 emis de Comanici Daniel Petru;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 50 de ani (conform act nr.753/12.02.2006 c.f.), în baza disp. art.41 din L.50/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) ECORECYCLE TRADE 2020 S.R.L. , CIF:43070549 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102528/Făgăraș, Inscrisa prin Incheierea nr. 17287 din 14/07/2022;	A1

Carte Funciară Nr. 108938 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108938	1.829	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilae	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.829	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Nr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108938-C1	construcții industriale și edilitare	223,6	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:223.6 mp; S. construita desfasurata:223.6 mp; Ateller auto (hala auto).
A1.2	108938-C2	construcții anexa	10,8	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10.8 mp; S. construita desfasurata:10.8 mp; Bucatarie P, neinscrisa in CF.
A1.3	108938-C3	construcții anexa	34,9	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:34.9 mp; S. construita desfasurata:34.9 mp; Bucatarie P, neinscrisa in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	2.978
3	4	18.688
5	6	6.234
7	8	18.174
9	10	0.182
11	12	4.643
13	14	17.305
15	16	5.103
17	18	3.756
19	20	54.136
21	22	15.611
23	1	16.387

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	4.332
4	5	15.754
6	7	1.467
8	9	12.14
10	11	0.792
12	13	11.307
14	15	1.397
16	17	4.19
18	19	33.26
20	21	3.0
22	23	14.541

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

