

19



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....**Din data de.....**

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Biroului cadastru, evidenta patrimoniului nr. 43888/16.07.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 43888/1/16.07.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a cotei de 1/3 a imobilului – casă de locuit situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1715/2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Ținând seama de cererea coproprietarului tabular al imobilului înregistrată cu nr 27599/03.02.2025

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1715/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1715/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilului – casă de locuit situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – locuință situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș, domeniu privat al Municipiului Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 53.075 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

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

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

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciu evidenta patrimoniului.

**Inițiator
Primar
GHEORGHE SUCACIU**

**Avizat
Secretar General
Jr. LAVINIA MARIAN**

Nr. înregistrare 43888/16.07.2025

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

Având în vedere cererea nr 27599/03.02.2025 formulată de coproprietarul tabular al imobilului– casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

Ținând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, întrucât asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de 1/3, restul fiind în proprietatea unor persoane fizice,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este afectat de notificări formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1715/2025 este de 159.225 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 53.075 lei (1/3 din totalul de 159.225 lei, suma stabilită prin raport de evaluare), la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef serviciu patrimoniu	Elena Tanase	16.07.2025	
2.	Întocmit, consilier	Laura Bărbăței		

Nr. 43888/1/16.07.2025

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

Având în vedere cererea nr 27599/03.02.2025 formulată de coproprietarul tabular al imobilului – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

Ținând seama de faptul că, imobilul ce face obiectul prezentei nu este unul de interes pentru Municipiul Făgăraș, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, întrucât asupra acestui imobil municipiul are o cotă parte de 1/3, restul fiind în proprietatea unor persoane fizice,

Bunul imobil ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este afectat de notificări formulate în baza Legii 10/2001.

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1715/2025 este de 159.225 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 53.075 lei (1/3 din totalul de 159.225 lei, suma stabilită prin raport de evaluare), la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a cotei de 1/3 din imobilul- casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

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

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **53.075 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANȚIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

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

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **5307 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea cotei de 1/3 din imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

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

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

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

Licitația va avea loc în data de, ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta

Termenul limită de predare a documentelor este de ora....., la sediul Primăriei municipiului Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

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

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

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

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

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

2). Pentru persoanele fizice:

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

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

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

LICITAȚIA PENTRU imobilul – casă de locuit, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Oltului nr 22, identificat în CF 102758 Făgăraș

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

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

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

II.6. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

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

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

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

Valoarea garanției de participare este de **5307 lei**.

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

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

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

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

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

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

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

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

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

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

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

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

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

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

CERERE

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

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data

Semnătura



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 102758
COPIE

Carte Funciară Nr. 102758 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1841

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 Făgăraș, Loc. Făgăraș	Construcție veche

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
387 / 28/04/1978			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 546, din 18/04/1978.			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3, cota initiala 2/6 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1841) vezi C1;		A1, A1.1
11 / 08/01/1982			
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 24, din 06/01/1982 emis de Notariatul de Stat Făgăraș;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/6, cota initiala 4/6 1) FOLEA AUREL 2) FOLEA CORNELIA		A1.1 / B.4, B.5
340 / 08/02/2000			
Ordin nr. 12, din 04/01/2000 emis de Prefectura Brasov;			
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE atribuire in baza L.18/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/6, cota initiala 4/6 1) FOLEA AUREL 2) FOLEA CORNELIA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1841)		A1 / B.4, B.5
28364 / 28/12/2020			
Act Notarial nr. 145, din 28/12/2020 emis de Boamfa Adrian;			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 2/6, cota initiala 2/6 1) FOLEA CORNELIA , soție și legatar universal		A1, A1.1 / B.5
28277 / 18/09/2024			
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE întreținere, ca bun comun, în condițiile art.339 Cod civil, în nudă proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3, cota initiala 2/3		A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) PLEȘA ALIN-MIHAI 2) PLEȘA GIORGIANA-MĂDĂLINA		
16052 / 30/04/2025		
Act Administrativ nr. 56 - Hotărâre, din 31/03/2025 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 37449, din 14/05/2025 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 36147, din 29/04/2025 emis de Municipiul Făgăraș;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3, cota initiala 1/3	A1, A1.1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
974 / 14/09/1976		
Decizie nr. 487 din 1876 (cerere nr.387 din 28.04.1978, contract de vanzare cumparare,);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE înscriere aferenta lui B1, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/3, cota initiala 2/6	A1, A1.1 / C.2
1) E.G.C.L. FAGARAS		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1841)		
14876 / 30/05/2024		
Act Administrativ nr. copie cf 1841- Fagaras, din 30/05/2024 emis de BCPI Fagaras; Act Administrativ nr. Incheiere 1746/1991, din 05/11/1991 emis de Notariatul de Stat Fagaras;		
C2	Se îndreaptă eroarea materială săvârșită cu ocazia conversiei cf hartie 1841 Făgăraș, în sensul radierii înscrierii de sub C.1.,inscriere care a fost radiată din c.f. hartie conform Adeverinței nr.13259/31.10.1991 emisă de RASC Făgăraș, în baza Incheierii nr.1746 din 05.11.1991 emisă de Notariatul de stat Fagaras, Cartea Funciară.	A1, A1.1
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3, cota initiala 2/3	A1, A1.1
1) FOLEA CORNELIA		
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plății rentei în bani, corespunzătoare întreținerii neexecutate, conform art.2386, alin.4 din Codul Civil, dobandit prin Lege, cota actuala 2/3, cota initiala 2/3	A1, A1.1
1) FOLEA CORNELIA		

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	222	-	-	681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	construcții de locuințe		Cu acte	Construcție veche

Domnule primar ,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr.	27599	
Ziua	Luna	Anul
03	02	2025

Subsemnatul Pleșa Alin Mihai , legitimat cu C.I. seria ZV , Nr. 466048 , CNP 1881007081818 , cu domiciliul în Localitatea Beclean , Comuna Beclean nr. 270 , Telefon 0765345797 și Pleșa Madalina Giorgiana , legitimată cu C.I. seria ZV , Nr. 466049 , CNP 2980526384159 , 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

Pleșa Madalina Giorgiana

Data

03.02.2024.

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1715

PROPRIETATEA EVALUATA :

Constructia **CASA** inregistrata 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: 27.06.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



➤ **Sinteza evaluarii**

➤ **TIPUL DE PROPRIETATE**

Proprietati imobiliare : CASA SI TEREN

➤ **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

➤ **EVALUATOR**

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

➤ **OBIECTUL EVALUARI**

Obiectul evaluarii il constituie: Constructia **CASA** inregistrata 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

➤ **DATA EVALUARII**

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

➤ **SCOPUL EVALUARII**

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

➤ REZULTATUL EVALUARII

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	159.225	31.354

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



10.451 Euro

➤	Sinteza evaluarii.....	1
➤	REZULTATUL EVALUARII.....	2
➤	2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
➤	2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	5
➤	2.3. Obiectul evaluarii.....	5
➤	2.4.Scopul evaluarii.....	5
➤	2.5.Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
➤	2.6. Data evaluarii	5
➤	2.7.Inspectia proprietatii	6
➤	2.8. Moneda raportului.....	6
➤	2.9.Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
➤	2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
➤	2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
➤	2.12. Riscul evaluarii.....	8
➤	2.13. Restrictii de utilizare.....	8
➤	2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
➤	3.PREZENTAREA DATELOR.....	9
➤	3.1.Date despre zona si localizare	9
➤	3.2.Identificarea proprietatii.....	9
➤	3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate	9
➤	3.4.Amplasament si utilitati	10
➤	3.5. Descrierea constructiilor	11
➤	4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	12
➤	4.1. Definirea pietei specifice.....	13
➤	4.2. Cererea solvabila.....	13
➤	4.3.Oferta competitive	13
➤	4.4. Echilibrul pietei.....	15
➤	5.ANALIZA LELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	15
➤	6. EVALUAREA PROPRIETATII	17
➤	6.1.Evaluarea terenului	17
➤	6.2.METODE DE EVALUARE.....	22
	6.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	22
	6.2.2. Abordarea prin costuri-.....	26
➤	7.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii	27
➤	A N E X E.....	28

TERMENII DE REFERINTA

➤ **2.1. Identificarea si competenta evaluatorului**

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



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

DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

➤ **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluarii il constituie: Constructia **CASA** inregistrata 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 Fagaras, str. Oltului, nr. 22, jud. Brasov

➤ **2.4.Scopul evaluarii**

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

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

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

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

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

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

➤ **2.6. Data evaluarii**

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

➤ **2.7. Inspectia proprietatii**

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

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

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

➤ **2.8. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata in Euro.

Opinia finala a evaluarii este prezentata atat in Lei cat si in Euro

Cursul euro la data evaluarii este de **5,0780 lei**

➤ **2.9. Natura si sursa informatiilor utilizate**

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

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

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

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

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice 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;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **iunie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

IPOTEZE SPECIALE: nu este cazul.

➤ **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- selectarea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

➤ **2.12. Riscul evaluării.**

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

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

➤ **2.13. Restricții de utilizare**

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

➤ **2.14. Declarația conformității cu SEV**

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

➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- - SEV 100 Cadru general
- - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

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

➤ **3. PREZENTAREA DATELOR**

➤ **3.1. Date despre zona si localizare**

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

➤ **3.2. Identificarea proprietatii.**

Proprietatea evaluata este amplasata in Fagaras , in zona mediana a localitati rezidentiale de case- este compusa din CASA D+P cu suprafata construita de aproximativ 120 mp pe un teren 222 mp. Casa a fost contruita inaproximativ in anul 1920. Cladirea nu a beneficiat de modernizare/renovare .

➤ **3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate**

Documente si informatii puse la dispozitie:

- 1. **Extras de Carte Funciara nr. 102758 Fagaras :**

A. Descrierea imobilului

TEREN INTRAVILAN

Adresa: Jud. Brasov, UAT Fagaras, Loc. Fagaras, str. Oltului, nr. 22

A1, TEREN INTRAVILAN, Nr. Cad/nr. top: Top 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2, suprafata 266 mp.

CONSTRUCTII

A1,1, nr. Top 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2
3228/203– Constructie veche

B. PROPRIETARI SI ACTE

Inscrieri privitoare la Dreptul de proprietate :

28277/18.09.2024

Act Notarial nr. 2375, din 17.09.2024 emis de Popa Maria Cristina;

B5. Inbulare , drept de PROPRIETATE intretinere, ca bun comun, in conditiile art 339 Cod civil, in nuda proprietate, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/3 in favoarea :

- 1) PLESA ALIN MIHAI
 - 2) PLESA GIORGIANA-MADALINA
- Asupra imobilelor inscrise la A1 si A1.1.

16052/30.04.2025

Act administrativ nr. 56- Hotarare, din 31.03.2025 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 37449, din 14.05.2025 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 36147, din 29.04.2025 emis de Municipiul Fagaras;

B6. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3 , in favoarea :

- 1.) MUNICIPIUL FAGARAS, DOMENIUL PRIVAT
- Asupra imobilelor inscrise la A1 si A1.1.

SARCINI: UZUFRACT VIAGER, IPOTECA LEGALA asupra cotei de 2/3 in favoarea
1. FLOREA CORNELIA.

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

➤ 3.4. Amplasament si utilitati

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

Constructia evaluata este amplasata pe un teren cu suprafata de 222 mp, cu categoria de folosinta „Curti constructii” cu topografia plana , avand forma dreptunghiulara, cu o deschidere la drumul principal de aprox 12 m.

Terenul este imprejmuit.

Terenul dispune retea de curent electric, gaz, apa si canalizare.

➤ **3.5. Descrierea constructiilor**

1	ADRESA IMOBIL	Judetul Brasov, Mun. Fagaras, str. Oltului, nr. 22.
U	ISTORIC	▪ Constructiile au fost contruite aproximativ in 1920 ▪
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	Casa de locuit
5.	ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată in partea Nordica, in zona mediana a localitatii intr-un cartier residential de case.
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă urbana, rezidentiala; ▪ Unitati comerciale in apropiere: da ; ▪ Unitati de invatamant: ida; ▪ Unitati medicale: spital municipal ▪ Institurii de cult : biserica; ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea energie electrică: existenta ▪ Rețea de apă: existenta ▪ Rețea de termoficare: inexistentă ▪ Rețea de gaze: existenta ▪ Rețea de canalizare: existenta ▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta
	GRADUL DE POLUARE	▪ Poluare medie
	AMBIENT	▪ Trafic mediu
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	▪ zona de referinta: urbana, rezidentiala, poluare medie.
6.	DESCRIEREA IMOBILULUI EVALUAT	▪ <u>1. Casa</u> ▪ Anul constructiei: 1920 ▪ Regim de inaltime: subsol+P ▪ ▪ Suprafata: S.C. = 120 mp, ▪ S.C.D. = 200 mp ▪ Zona in cadrul localitatii: B

CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	▪ <u>CLADIREA APARTINATOARE:</u> STRUCTURA DE REZISTENTA: ▪ Fundatii din beton armat; ▪ Planseu beton armat ▪ Inchideri erimetrale- zidarie portanta ; Acoperisul: sarpanta de lemn, invelitoare tigla ceramica FINISAJE INTERIOARE- casa scarii ▪ Tencuieli driscuite si zugraveli simple ▪ Pardoseli din mozaic ▪ Usa de la intrare lemn FINISAJE EXTERIOARE ▪ Tencuiala si zugraveli simple, ▪ Tamplaria exterioara: PVC cu geam termopan <u>APARTAMENTUL EVALUAT</u> ▪ Finisaje interioare: tencuieli simple, zugraveli stucco, faianta in bucatarie si baie; ▪ Pardoseli: parchet de lemn in camere, gresie in bucatarie, hol si baie; Tamplarie: usi MDF, usa intrare metalica, INSTALATII ▪ Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu; ▪ Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare- ▪ Instalatii Incalzire: centrala proprie si calorifere aluminiu montate sub ferestre
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA	▪ Finisaje au fost refacuta in anul 2007, cu materialele si obiecte sanitare moderne pentru perioada respectiva. In prezent acasa se prezinta intr-o stare buna, a fost intretinuta corespunzator.

➤ **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este

relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

➤ 4.1. Definirea pieței specifice

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

➤ 4.2. Cererea solvabila

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

Cererea de proprietăți imobiliare în Fagaras este medie și este manifestata de personae fizice pentru utilizare rezidentiala.

➤ 4.3.Oferta competitive

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

COMPARABILE CASA CU TEREN:

Pentru tipul de proprietate “casa cu teren”, oferta este destul de mare in mun. Fagaras.

Au fost selectate 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluate, sunt prezentate in ANEXA NR. 2 iar datele sunt centralizate in tabelul urmator:

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

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire Telefonica 0760257449	Convorbire Telefonica: 0369822821
Suprafata construita desfasurata casa (mp)	200	280	168	458
Suprafata Utila (mp)	170 mp	250	140	374
Pret vanzare (E)		169.000	105.000	220.000
Pret de vanzare dupa negociere (E)				
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Oltului	semicentral	Cartierul Florilor	Central
Acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
Suprafata teren	222	350	200	500
Etaj	D+P	P + E +M	P	D+P+E
Utilitati	Toate	Toate	Toate	toate
An constructie	1920	2005	1970	1970
Stare tehnica	buna	F buna, finisaje superioare	Buna, renovate 2020	Satisfacatoare, nefinisata
Alte dotari	nu	Mobilata, 3 bai	Garaj	

COMPARABILE TERENURI:

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

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

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0369823822	Convorbire Telefonica 0369823822	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	222	2.000	527	1000
Pret vanzare total suprafata (E)		78.800	21.980	37500
Pret vanzare (E/mp)		39	42	37.5
Pret de vanzare dupa negociere (E)		31	34	30
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Oltului	Zona Oltului	Soseaua Combinatului	Zona mediana
Acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Deschidere	12	12	17	10
Utilitati	da	da	In apropiere	da
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	Rezidential/comercial	Industrial

➤ **4.4. Echilibrul pietei**

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

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

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

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

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

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

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

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

Tinând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială.**

➤ **6. EVALUAREA PROPRIETATII**

➤ **6.1. Evaluarea terenului**

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

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

pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).
Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

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

1. TEREN INTRAVILAN- "Curti constructii"

- S teren = 222 mp
- Aria construita = aprox 120 mp
- topografie – terenul este plan
- imprejmuit: da
- deschidere: aprox 25 m, acces asfaltat/la fel
- CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti constructii
- stare: construit
- Adresa: localitatea Fagaras , str. Oltului, nr. 22 Ajud. Brasov.
 - Utilizare : rezidentiala
 - Data evaluarii: 27.06.2025
 - Scopul evaluarii: estimarea valorii de piata
 - Categoria de valoare adecvata scopului: valoare de piata

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		9.102	78.000	22.134	37.500
Suprafata - mp		222,00	2.000,00	527,00	1.000,00
Deschidere		12,00	12,00	17,00	10,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		41	39,00	42,00	37,50
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			31	34	30

Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			31	34	30

Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			31	34	30

Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			31	34	30

Conditii de piata		current	curent	current	curent
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			31	34	30

Localizare		str Magnoliei	Zona Oltului	Cartier Miorita	Zona mediana
Corectie (%)			5%	10%	10%
Corectie			2	3	3
Pret corectat			33	37	33

Acces		asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Corectie (%)			5%		
Corectie			2	0	0
Pret corectat			34	37	33

Suprafata		222	1.500	527	1.000
Corectie (%)			30%	10%	25%
Corectie			10	4	8
Pret corectat			45	41	41

Deschidere/ adancime	12	12	17	10
Deschidere/ adancime	0,85	0,10	0,55	0,10
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	41	41	41
Utilitati	da	da	da	Da
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	41	41	41
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	45	41	41	41
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	44,7	40,7	41,3	41,3
Alte ajustari				2 fronturi
Corectie (%)				-5%
Corectie	0,0	0,0	0,0	-2,1
Pret corectat	45	41	41	39
Corectie totala neta	14	7	9	9
Corectie totala neta (%)	43%	21%	31%	31%
Corectie totala bruta	14	7	13	13
Corectie totala bruta (%)	43%	21%	44%	44%
Numar corectii negative	0	0	1	1
Numar corectii pozitive	3	2	2	2
Numar elemente similare	9	10	9	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	41.00 Euro			
Valoare de piata estimata a proprietatii	9.102 Euro			
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	9.100 Euro		



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata,

utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 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.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele in functie de atractivitatea zonei de amplasare ; Toate comparabilele au localizare inferioara astfel au fost ajustate pozitiv

Acces : s-a ajustat pozitiv comparabila 1, avand acces pietruit

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

Deschidere : Nu au fost necesare ajustari.

Utilitati : nu au fost necesare ajustari.

Cea mai buna utilizare : nu au fost necesare ajustari

Alte ajustari : s-a ajustat comparabila nr. Negativ deoarece este superioara, avand 2 fronturi stradale.

In urma evaluarii terenului prin comparatia directa am obtinut un interval de valori intre 39-45 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 2** . Astfel **valoarea de piata estimata a terenului** in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **41 E/mp.**

Valoare teren 222 mp:

$$222 \times 41 = 9.100 \text{ Euro , respectiv } 46.200 \text{ lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0780 lei

21



Stamp: ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DOBRILA LILIANA
Legitimata Nr. 12154
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

➤ 6.2.METODE DE EVALUARE

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

- abordarea prin piata- comparatia directa

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

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

6.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror pr t 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	40.500		169.000	105.000	220.000
Numar camere	3		4	4	5
Suprafata desfasurata - mp	200		280	168	458
Suprafata utila - mp	170	#	230	140	374
Suprafata teren	222	#	350	270	500
Suprafata utila/ desfasurata	83%		82%	83%	82%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			735	750	588
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			604	625	480
Observatii					
Discount negociere			-10%	-20%	-10%

Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		152.100	84.000	198.000
Suprafata supusa comparatiei	desfasurata			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	152.100	84.000	198.000	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	152.100	84.000	198.000	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	152.100	84.000	198.000	
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	152.100	84.000	198.000	
Localizare, acces	str Magnoliei	Semicentral	cartierul Florilor	Centru
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	-10%
Pret corectat	152.100	84.000	178.200	
Suprafata teren	222	350	270	500
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	41	37	39	36
Corectie (%)				
Corectie	-3%	-2%	-5%	
Pret corectat	-3.943	-1.441	-8.724	
	148.157	82.559	169.476	
Suprafata	180	280	168	458
Corectie (%)				
Corectie	-35%	0%	-66%	
Pret corectat	-52.145	0	-111.947	
	96.011	82.559	57.529	
Vechime	1920	2005	1970	1970
Corectie (%)				
Corectie	-40%	-30%	-30%	
Pret corectat	-38.404	-24.768	-17.259	
	57.607	57.791	40.271	

Finisaje	satisfacatoare	Buna, renovata	satisfacatoare	satisfacatoare
Corectie (%)		-20%		
Corectie		-11.521	0	0
Pret corectat		46.085	57.791	40.271
Alte ajustari		mobilata, 3 bai	Partial mobilata, garaj	
Corectie (%)		-15%	-30%	
Corectie		-6.913	-17.337	0
Pret corectat		39.173	40.454	40.271
Corectie totala neta		-112.927	-43.546	-157.729
Corectie totala neta (%)		-66,82%	-41,47%	-71,70%
Corectie totala bruta		112.927	43.546	157.729
Corectie totala bruta (%)		66,82%	41,47%	71,70%
Numar corectii negative		5	3	4
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		5	7	6

Valoare estimata a proprietatii	40.454 Euro
---------------------------------	-------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 2 cifre	40.500 Euro
---	-------------

225 Euro/ mp
desfasurat
270 Euro/ mp util

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

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 10-20 %. 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-a ajustat comparabila nr. 3 negativ , aceasta avand localizare superioara fata de proprietatea evaluata, situata in centul orasului .

Suprafata teren : au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate la pretul de 41 Euro/mp- pret obtinut prin Evaluarea terenului.

Suprafata : Ajustarile au fost calculate tinandu-se seama de diferența de suprafața dintre comparabila și subiect, de prețul unitar (eur/mp) al comparabilei, cuantificând percepția pieței specifice asupra gradului de confort provenit din marimea casei.

Vechime : s-au ajustat toate comparabilele negativ, , acestea fiind mai noi decat proprietatea evaluata.

Finisaje : s-a ajustat negative: comparabila nr 1 fiind recent renovata stare tehnica foarte buna.

Alte ajustari: au fost ajustate negative comparabilele 1 si 2 acestea avand : comp 1- mobile inclusa, 3 bai; comp 2- garaj

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

39.173 – 40.454 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv comparabila 2, este egala cu proprietatea evaluata.

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Casa si teren 222 mp	205.425	40.454

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	159.225	31.354
Teren 222 mp	46.200	9.100
Valoare totala	205.425	40.454



6.2.2. Abordarea prin costuri-

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

Determinarea costului de inlocuire

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica este de 85 %

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

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

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

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

Deprecierea funcțională este considerată 15 % și este dată de ineficiențe și inadvertențe ale clădirilor, la momentul comparării acestora cu o clădire mai eficientă sau una înlocuitoare mai puțin costisitoare și construită cu tehnologie modernă.

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

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

Deprecierea economică, în cazul proprietății evaluate este considerat 10 % și este dată de contextul economic al localității.

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

Din evaluarea construcțiilor pe baza de cost (ANEXA NR. 1.) rezultă o valoare de piață estimate a proprietății imobiliare **CLADIRE cu anexe și TEREN** :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	161.568	31.817

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

Rezultatele centralizate în urma aplicării celor două metode în vederea estimării valorii de piață:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA DIRECTA:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	159.225	31.354

ABORDAREA PRIN COST:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	161.568	31.817



REZULTATUL EVALUARII

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare casa	159.225	31.354

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



➤ ANEXE

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1715

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatar: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. OLTULUI, NR. 22,, FAGARAS

Data evaluarii: 27.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,078 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Filaș nr.	Poz pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Varsta Cronologica (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		CASA D+P	1920	B	105	105	120	1.196.898	235.703	85	15	10	161.568	31.817	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					120	1.196.898	235.703				161.568	31.817		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



[Handwritten signature]

FISA NR. 1. - CASA D+P

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat, include si costul igheaurilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	150	562,71	84.406,50	100,00	84.407	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieii tip strop)		mpAd	B	240	2.075,50	498.120,00	100,00	498.120	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	240	260,50	62.520,00	100,00	62.520	0	1	37
4	INCELF5	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Siral		mpAd	B	120	295,43	35.451,60	100,00	35.452	0	1	37
5	CALAWC	Cada fonta + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	B	1	7.083,84	7.083,84	100,00	7.084	0	1	37
6	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	B	120	2.691,35	322.962,00	100,00	322.962	0	1	13
7	ZZIDCAR24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisoni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	120	1.552,95	186.354,00	100,00	186.354	0	1	16
		TOTAL FISA					1.196.898	1.196.898		1.196.898	0		



Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

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

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA CASA CU TEREN

COMPARABILA NR. 1

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

Simona Serban Broker

SWEET HOUSE GENARDIS

PRO

0727645875

0722421820

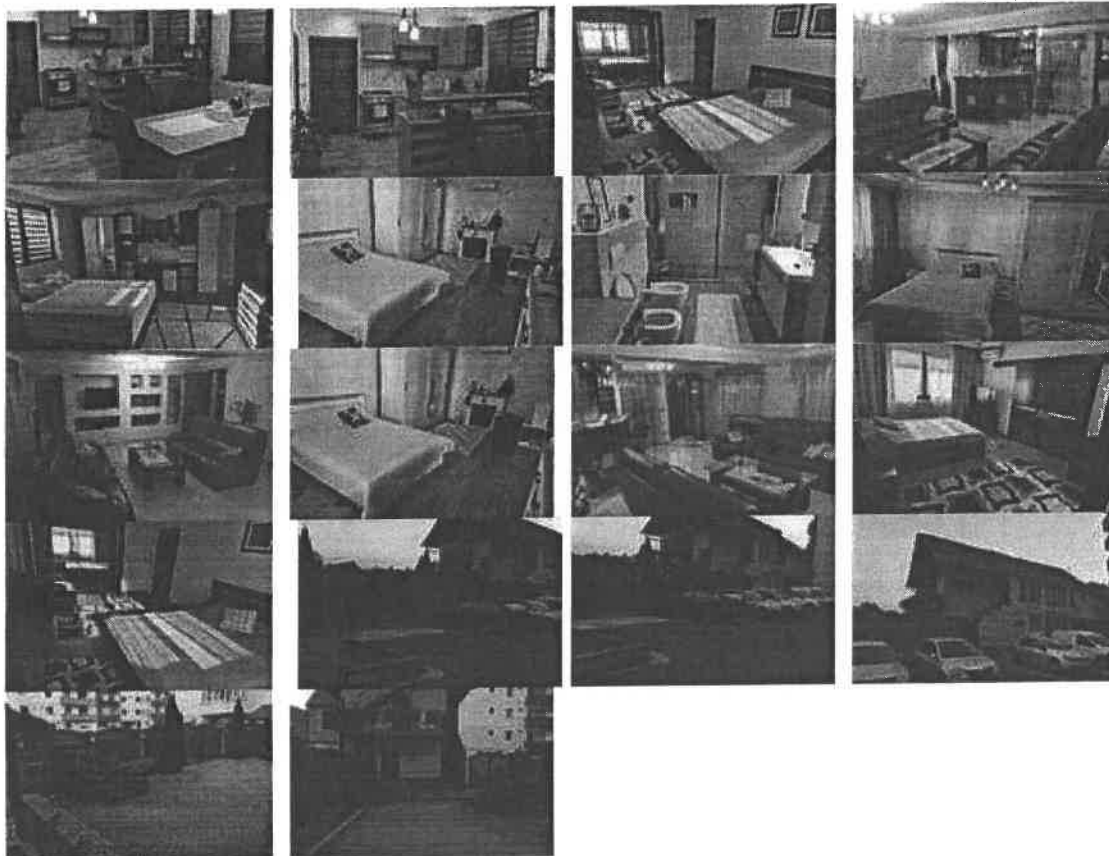
Casa recenta mobilata si utilata in zona semicentrala Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

169.000 €

Rate de la 3.809 RON/lună  simulează credit





Nr. cam.:

4

Sup. utilă:

250 mp

Sup. teren:

350 mp

Tip prop.:

Individuală

Vezi Hartă

Descriere casă

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

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

Citește mai mult

Mobilat Complet Lux2 Parcări

Detalii casă

ID anunt: XDM11104|Actualizat în: 30 Mai 2025

Suprafață construită:280 mp

Suprafata desfășurată:280 mp

Nr. bucătării:1

Nr. băi:3

Front stradal:10 m

Învelitoare acoperiș:Tigla

An construcție:2005 (Finalizată)

Structura rezistență:Beton

Regim înălțime:P+1E

Utilități

Destinație

Rezidential

Pereti

Faiantă

Podele

ParchetGresie

Ușă intrare

Metal

Izolații termice

ExteriorInterior

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATVTelefon

Acces internet

CabluFibra opticaWirelessDial-up

Bucătărie

MobilataUtilata

Electrocasnice

AragazCuptor microundeFrigiderHotaMasina de spalat rufeMasina de

spalat vase

Amenajare strazi

Asfaltate

COMPARABILA NR. 2

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

0760257449

Apelează acum

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

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

105.000 €

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



• %Comision 0% cumpărător

1

Nr. cam.:

4

Sup. utilă:

140 mp

Sup. teren:

200 mp

Tip prop.:

Individuală

Vezi Hartă

Descriere casă

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

Citește mai mult

Mobilat PartialGrădinăCurteCalorifereCentrală proprieBeciParcare Stradală

Detalii casă

ID anunt: X5EK11287Actualizat în: 25 Iunie 2025

Suprafață construită:168 mp

Nr. bucătării:2

Nr. băi:2
Front stradal:10 m
An construcție:1970 (Finalizată)
Structura rezistență:Caramida
Regim înălțime:P+1E
Garaje:1

Utilități

Jaluzele

Verticale

Pereti

FaianțăVopsea lavabila

Podele

GresieDusumea

Rulouri/Obloane

Lemn

Ușă intrare

Lemn

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

Lemn

Contorizare

ApometreContor gaz

Bucătărie

Partial mobilataPartial utilata

Electrocasnice

AragazFrigiderHota

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare strazi

AsfaltateMijloace de transport in comuniluminat stradal

Vecinătăți:

Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa, Parcul Central

Disponibilitate proprietate:

imediat

COMPARABILA NR. 3

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

IDDHdD?_gl=1*nbbd4v*_gcl_aw*R0NMLjE3NDk3MTAwODAuQ2owS0NRancwcVRDQmhDbUFSSXNBQWo4QzRiaGxDU2VFMUIFTVkwVHg1R1Z2YVJpTzRsRVk2LUUpDMIV4NTJCjCNVZPeEVMWE RRQXFENNDk0VWFBcjJ6RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_ga*MTk5NjI4OTEzNC4xNzQ5NzEwMDgw*_ga_1XTP46N9VR*cze3NDk3NjE3MTEkbzMkZzEkdDE3NDk3NjI3MTQkajYwJGwwJGgw

TABOO Imobiliare

TABOO.ro

0369 822 821

Înapoi

Distribuie

Salvează



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

220 000 €

588 €/m²

[Calculeaza rata lunara](#)

Fagaras, Brasov

Case de vânzare

Suprafață utilă:

374 m²

Numărul de camere:

4

Tip clădire:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Chirie:

fără informații

Tip încălzire:

fără informații

Informații suplimentare:

fără informații

Detaliile clădirii

Parcelă și împrejurimi

Descriere

Doresti sa achizitionezi o locuinta? Vrei o casa cu 5 camere in Fagaras? Aceasta casa de vanzare cu 5 camere in zona 0 a orasului Fagaras este alegerea potrivita pentru tine si familia ta.

Casa de vanzare cu 5 camere + garaj in suprafata de 75 mp din zona Centrala, Fagaras are suprafata construita de 458 mp si suprafata utila a casei de 347 mp, demisol - parter - etaj 1 - pod.

Structura cladirii este din caramida, are sistem de incalzire cu centrala proprie, calorifere. Casa are un stil clasic si este de vanzare complet mobilata si utilata.

Imobilul are o curte libera de 350 mp cu locuri de parcare, spatiu pentru zona de joaca a copiilor.

Imobilul este situat in apropiere de statii transport in comun.

Casa din zona 0 a orasului Fagaras este compartimentata :

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

Finisajele interioare sunt clasice:

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

Pret: 220.000€

Cod ofertă / ID: P22916

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

Mai puțin

ID: 9460929

STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-intravilan-2000-mp-cu-utilitati-zona-oltului-fagaras-IDEbdP?_gl=1*1rjevrg*_gcl_aw*R0NMLjE3NTAyMzAwNjkuQ2p3S0NBand4OG5DOmhBd0Vpd0Ffel9fMDlsSC1wYUZFbmoUWNrcWpNYXJLTGdDaE9BbW8yZWxraWVfWVVxbW9samVWWGczYVBE N2lCb0M0S1lROXZEX0J3RO..*_gcl_au*MTU0MjQ4MDMwOS4xNzQ5NzEwMDc5*_ga*MTk5NjI4O TEzNC4xNzQ5NzEwMDgw*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTE1NzI3NTAkbgkZzEkdDE3NTE1NzI3NTAk ajYwJGwwJGgw

TABOO.ro

TABOO.ro

0369 823 822

TABOO.ro

Înapoi

Distribuie

Salvează



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

78 800 €

39 €/m²

Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2000 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

167 x 12 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

apă curentăelectricitatecanalizaregaz

Tip vânzător:

agenție

Descriere

COMISION 0%! OFERTA SPECIALA !

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

Pret: 78.800€

Cod ofertă / ID: P24090

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

Mai mult

ID: 9576261

Raportează

Ultima actualizare: 3.07.2025

COMPARABILA NR. 2

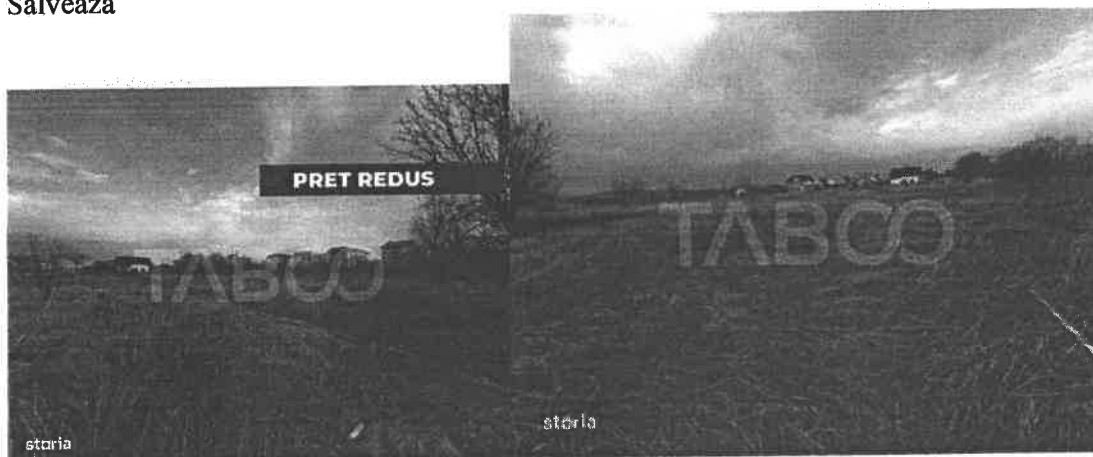
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-puz-utilitati-in-zona-527-mp-in-cartierul-miorita-IDD878>

TABOO.ro

TABOO.ro

0369 823 822

Înapoi
Distribuie
Salvează



Teren cu PUZ utilitati in zona 527 mp in Cartierul Miorita

21 980 €

42 €/m²

Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

527 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

17 x 31 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltatpavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

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

Daca doresti sa construiesti si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 527 mp.
Strada pe care se afla acest teren este in plina dezvoltare in zona predominand constructiile noi cu regim de inaltime P+1E de aceea poate fi vazut ca o oportunitate de investitie.

Utilitatile pentru bransare sunt in apropierea terenului.
Utilitati: curent, apa, canalizare, gaz, fibra optica.

Lungimea terenului este 35m iar latimea de 17m.

Avantaje si beneficii:

Terenul este situat intr-o zona foarte frumoasa si linistita departe de zgomotul infernal al orasului, dar totodata in apropiere de locuinte si numeroase puncte de interes public.
Zona in care este amplasat terenul este intr-o continua dezvoltare, in apropierea terenului sunt: magazine, gradinita, scoala, mijloace de transport in comun, etc.

Pret: 21.980€

Cod ofertă / ID: P23061

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

Mai mult

ID: 9325986

Raportează

ID în birou: P23061

Ultima actualizare: 29.05.2025

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

Silviu Munteanu Broker Imobiliar

TABOO.ro Imobiliare PRO

0760 257 449

Apelează acum

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

Făgăraș, Județul Brașov - **Vezi Hartă**

37.50 € / mp **37.500 €**

Rate de la 831 RON/lună € simulează credit



- Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează

1

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

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

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

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XSEK130PI

Actualizat în: 03.02.2025

Suprafață teren:

1000 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

10 m

Nr fronturi stradale:

2

Lățime drum acces:

5 m

UTILITĂȚI GENERALE

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

AMENAJARE STRAZI

Pietruite

Iluminat stradal



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102758 Făgăraș

Nr. cerere	16052
Ziua	30
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188877884



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 1841

TEREN Intravilan

Of. Tului: 22

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
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 Făgăraș, Loc. Făgăraș	Construcție veche

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
28277 / 18/09/2024		
Act Notarial nr. 2375, din 17/09/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
C3	Intabulare, drept de UZUFRACT VIAGER, dobândit prin Convenție, cota actuala 2/3 1) FOLEA CORNELIA	A1, A1.1
C4	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare: pentru garantarea plății rentei în bani, corespunzătoare întreținerii neexecutate, conform art.2386, alin.4 din Codul Civil, dobândit prin Lege, cota actuala 2/3 1) FOLEA CORNELIA	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	222	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALI LINIAR MOBIL

Date referitoare la teren

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

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top: 681/b/1/1/2, 682/b/1/1/2, 683/b/1/1/2, 684/b/1/1/2	construcții de locuințe	-	Cu acte	Construcție veche

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
22-05-2025

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

