



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BRAȘOV**

**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

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



**HOTĂRÂREA nr.150  
din data de 30 mai 2024**

-privind însușirea Raportului de evaluare nr. 1272/2023 și aprobarea vânzării  
imobilului  
cu destinația de "locuință" și a terenului aferent, situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului  
nr. 5 A, identificat în CF 107840 Făgăraș

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 36442/1/04.04.2024 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 36442/04.04.2024, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare nr. 1272/2023 și aprobarea vânzării imobilului cu destinația de "locuință" și a terenului aferent, situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului nr. 5 A, identificat în CF 107840 Făgăraș, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Având în vedere cererea nr 45845/07.08.2023 a titularului contractului de închiriere locuință,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1272/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

Luând în considerare faptul că, pentru imobilul teren nu au fost depuse cereri de reconstituire a dreptului de proprietate în baza Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 169/1997 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, Legii nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997, Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente și nu au fost depuse notificări în baza Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

Având în vedere prevederile:

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

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a și art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1272/2023 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului cu destinația de "locuință" și a terenului aferent, situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului nr. 5 A, identificat în CF 107840 Făgăraș, anexa 1 la prezenta.

**Art.2:** Se aprobă vânzarea imobilului cu destinația de "locuință" și a terenului aferent, situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului nr. 5 A, identificat în CF 107840 Făgăraș către titularul contractului de închiriere potrivit anexei 2.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 96.000 lei, potrivit Anexei 2.

**Art 4.:** În cazul vânzării locuinței cu plata în rate, se va plăti un avans de 10 % din prețul locuinței. Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

**Art.5.:** Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, Evidență Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
BIZA RADU-STELIAN

19/130



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Jr.LAVINIA MARIAN

Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru.**

Consilieri in functie - 18

Consilieri prezenti -16

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Patrimoniu
- 1 ex.Direcția Buget-Finanțe

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HEL NR 150 / 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. 1272

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, TEREN INTRAVILAN SI CONSTRUCTII, înscrisă în CF 107840 Fagaras, amplasat în Mun. Fagaras, Soseaua Combinatului, nr. 5 A, Fagaras, jud. Brasov.



### BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 20.10.2023



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## ➤ SINTEZA EVALUARII

### ➤ TIPUL DE PROPRIETATE

Proprietati imobiliare : CASA SI TEREN

### ➤ BENEFICIAR SI DESTINATAR

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

### ➤ EVALUATOR

EVALUATOR:  
DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR ANEVAR  
Nr. Legitimatie: 12733  
Adresa: str M. Eminescu 4/4, jud Brasov, tel: 0744571310

### ➤ OBIECTUL EVALUARI

Obiectul evaluarii il constituie imobilul situat in Mun. Fagaras, Soseaua Combinatului, nr. 5A, jud. Brasov, inscris in CF107840 Fagaras, sub A1 cu nr. top 107840, care reprezinta **teren intravilan** categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 250 mp si si sub A1.1, Cad. 107840-C1, A1.2., Cad. 107840-C2, A1.3. , Cad. 107840-C3 reprezentand CONSTRUCTII cu suprafata construita de 67 mp.

### ➤ DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.10..2023.**

### ➤ SCOPUL EVALUARII

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



## REZULTATUL EVALUARII

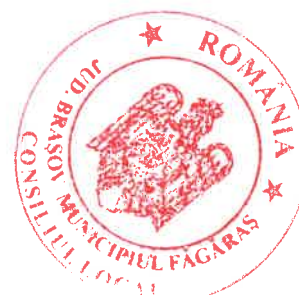
In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a imobilului evaluat este:

	VALOARE LEI
Valoare teren 250 mp	<b>14.900</b>
Valoare Casa	<b>80.600</b>
<b>Total proprietate</b>	<b>95.500</b>

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 = 4.9734 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





➤	<b>SINTEZA EVALUARII.....</b>	<b>1</b>
➤	<b>2. TERMENII DE REFERINTA.....</b>	<b>4</b>
➤	2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
➤	2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
➤	2.3. Obiectul evaluari.....	5
➤	2.4.Scopul evaluarii.....	5
➤	2.5.Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	5
➤	2.6. Data evaluarii.....	5
➤	2.7.Inspectia proprietatii.....	5
➤	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
➤	<b>3.PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>9</b>
➤	3.1.Date despre zona si localizare.....	9
	3.2.Identificarea proprietatii.....	9
➤	3.2. Aspecte juridice, dreptul de proprietate.....	9
➤	3.4.Amplasament si utilitati.....	10
➤	3.5. Descrierea constructiilor.....	10
➤	3.6. Analiza pietei imobiliare.....	11
	3.6.1. Definirea pietei specifice.....	12
	3.6.2. Cererea solvabila.....	12
	3.6.3. Oferta competitive.....	12
➤	3.6.4. Echilibrul pietei.....	14
➤	<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....</b>	<b>15</b>
➤	4.1.Cea mai buna utilizare.....	15
➤	<b>4.2.Evaluarea terenului.....</b>	<b>15</b>
➤	4.2.1. Evaluare teren intravilan.....	17
➤	4.3. METODE DE EVALUARE.....	20
➤	4.3.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	20
➤	4.3.2. Abordarea prin costuri-.....	24
➤	4.4.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii.....	26
➤	<b>A N E X E.....</b>	<b>28</b>



## ➤ 2. TERMENII DE REFERINTA

### ➤ 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

#### **Certificarea evaluatorului**

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



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

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





### ➤ **2.3. Obiectul evaluarii**

Obiectul evaluării îl constituie imobilul situat în Mun. Făgăraș, Soseaua Combinatului, nr. 5A, jud. Brașov, înscris în CF107840 Făgăraș, sub A1 cu nr. top 107840, care reprezintă **teren intravilan** categoria de folosință curți construcții în suprafață de 250 mp și sub A1.1, Cad. 107840-C1, A1.2., Cad. 107840-C2, A1.3., Cad. 107840-C3 reprezentând CONSTRUCTII cu suprafața construită de 67 mp.

### ➤ **2.4. Scopul evaluării**

Estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare pentru informarea clientului în vederea vânzării.

### ➤ **2.5. Bazele evaluării, tipul valorii estimate**

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 Abordări și motive de evaluare
- - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în 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 evaluării**

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **20.10.2023**

### ➤ **2.7. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliară a fost inspectată atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Am primit toate informațiile privind proprietatea evaluată din partea reprezentantului proprietarului: anul construcției, renovări, întreținere, etc

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;



➤ **2.8. Moneda raportului**

Valoarea estimata in prezentul raport este calculata in Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată atat în Lei .  
Cursul euro la data evaluării este de **4.9734 lei**

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

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

fost:

• Documentele ( schitele constructiilor, extras CF, Autorizatie de Constructie ) au fost puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;

• Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;

• Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

• Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022,

• Alte documentații formate din:

- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și caselor cu teren.

- cataloage de costuri

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

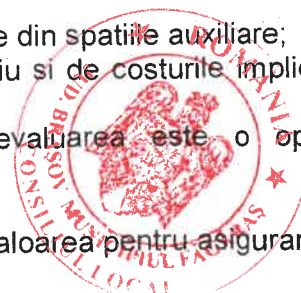
➤ **2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante**

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata in considerare in prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **octombrie 2023**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.



➤ **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

➤ **2.12. Riscul evaluarii.**

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

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

➤ **2.13. Restrictii de utilizare**

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

➤ **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

➤ 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 motide de evaluare
- - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)



## ➤ 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.

Conform Extrasului CF nr. 107840 Fagaras, pe terenul intravilan cu suprafata de 250 mp, amplasat in Fagaras, Soseaua Combinatului, nr. 5 A se afla 3 **constructii anexa** cu suprafata de 42 mp, 21 mp si 4 mp.

In fapt, in urma inspectiei proprietatii si a informatiilor primite din partea reprezentantilor proprietarului, am constatat ca Anexa inscrisa sub A1.3, Cad 107840-C3 este dezafectata, iar Anexele inscrise sub A1.1., Cad 107840-C1 si sub A1.2., Cad. 107840-C2, cu suprafata de 42 mp si 21 mp reprezinta o locuinta formata din o camera, bucatarie si baie. Cu S.C. = 63 mp.

Proprietatea se afla amplasata in cartierul Combinat, la periferia Mun. Fagaras, spre sud. Accesul la proprietate- drum asfaltat.

### ➤ 3.2. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Din documentele (EXTRAS DE CARTE FUNCARA NR. 107840 Fagaras) puse la dispozitia evaluatorului reiese ca **DREPTUL DE PROPRIETATE** este in favoarea **MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PRIVAT** asupra terenului in suprafata de 250 mp inscris in CF 107840 Fagaras sub nr. A1, nr. Top 107840 si a constructiilor inscrise sub A1.1,Cad. 107840-C1, A1.2., Cad. 107840-C2, A1.3. , Cad. 107840-C3 reprezentand **CONSTRUCTII** cu suprafata construita de 67 mp.

**SARCINI:** C1. Intabulare drept de FOLOSINTA, in favoarea **CONILIULUI LOCAL FAGARAS**

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate.

Imobilul este considerat ca fiind liber de sarcini , **evaluat in aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nici o 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.

Constructiile evaluate este amplasata pe un teren cu suprafata de 250 mp, categoria de folosinta curti constructii cu topografia plana, avand forma dreptunghiulara, cu deschidere la drumul asfaltat Terenul este imprejmuit partial.

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

➤ **3.5. Descrierea constructiilor**

1	ADRESA IMOBIL	Judetul Brasov, Mun. Fagaras, Soseaua Cobinatuui, nr. 5A.
3.	ISTORIC	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Cladirile analizate au fost contruite aproximativ in anul 1960 ca si anexe. Uterior au fost amenajate ca si locuinte.</li><li>▪ Locuinta este formata din o camera, bucatarie si baie si are S.C. = 63 mp.</li></ul>
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	<b>Casa de locuit.</b>
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Proprietatea este amplasată in cartierul Combinat, la periferia Mun. Fagaras.</li></ul>
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zonă urbana, periferica, rezidentiala;</li><li>▪ Unitati comerciale in apropiere: magazine ;</li><li>▪ Unitati de invatamant: gradinita, primar- 2 km;</li><li>▪ Unitati medicale:spital- 2 km</li><li>▪ Institurii de cult : biserica;</li></ul>
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rețea energie electrică: existenta</li><li>▪ Rețea de apă: existenta</li><li>▪ Rețea de termoficare: inexistentă</li><li>▪ Rețea de gaze: existenta</li><li>▪ Rețea de canalizare: existenta</li><li>▪ Rețea de telefonie, cablu tv și internet: existenta</li></ul>
	GRADUL DE POLUARE	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Poluare medie</li></ul>
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Trafic redus</li></ul>
	CONCLUZIE PRIVIND	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ zona de referinta: urbana, periferica, rezidentiala, poluare medie.</li></ul>





AMPLASAMENTUL

6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR - CASA	
	DESCRIEREA IMOBILULUI EVALUAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata construita: 63 mp</li> <li>▪ Suprafata Construita Desfasurata (mp) = 63 mp</li> <li>▪ Casa este compusa : o camera, baie si bucatarie.</li> </ul>
	CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE	<p>STRUCTURA DE REZISTENTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fundatii din beton simplu;</li> <li>▪ Plansee din lemn;</li> <li>▪ Zidarie portanta din caramida ;</li> <li>▪ Acoperisul: sarpanta de lemn, invelitoare de tigla partial ( pe cladirea de 21 mp) si table ondulate ( pe cladirea de 42 mp)</li> </ul> <p>FINISAJE EXTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tamplarie din PVC cu geam termopan ,</li> <li>▪ Tencuieli si zugraveli simple.</li> </ul> <p>FINISAJE INTERIOARE</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ tencuieli driscuite, zugraveli simple, pereti din baie si bucatarie placati cu faianta;</li> <li>▪ Pardoseli- gresie ceramic in baie si bucatarie, parchet laminat in camera ;</li> <li>▪ Tamplaria interioara: PVC.</li> </ul> <p>INSTALATII</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalatii electrice de iluminat si prize cu conductori de aluminiu;</li> <li>▪ Instalatii tehnico- sanitare de apa si canalizare;</li> <li>▪ Instalatii de incalzire cu calorifere montate sub ferestre racordate la central pe gaz;</li> </ul>
	Stare tehnica	Stare tehnica satisfacatoare cu finisaje medii.

➤ **3.6. 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 deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### 3.6.1. Definirea pietei specifice

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

### 3.6.2. 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 pentru astfel de proprietati este manifestata de persoane fizice pentru utilizare rezidentiala

### 3.6.3. 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.

Oferta de proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea evaluate este medie iar preturile se situeaza intre 60000-67000 Euro.

### COMPARABILE CASA CU TEREN:

Au fost selectate 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluate, sunt prezentate in ANEXA NR. 3 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: 0727 645 875	Convorbire Telefonica: 0773 385 969	Convorbire Telefonica: 0773 385 969
Suprafata utila (mp)	50	120	100	140
Suprafata construita desfasurata (mp)	63	140	125	168
Pret vanzare (E)		69.000	60.000	64.000
Pret de vanzare dupa negociere (E)		62.100	54.000	57.600
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	Cartier Combinat	Ion Creanga	Fagaras, central	Beclean
Acces	Drum asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Suprafata teren	250	635	180	600
Suprafata utila	50	120	100	150
Regim de inaltime	P	Parter	P	P
An constructie	1960	1960	1960	1980
Stare tehnica	Satisfacatoare	Necesita renovare	satisfacatoare	Necesita renovare
Alte dotari		Fara anexe	Cute comuna	Fara anexe

**COMPARABILE TERENURI:**

Pentru tipul de proprietate "teren intravilan" au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata si sunt prezentate in ANEXA NR. 2.



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

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica 0722388414	Convorbire Telefonica: 0765298069	Convorbire Telefonica 0763621033
Suprafata teren (mp)	250	1400	4500	773
Pret vanzare total suprafata (E/mp)		20	20	25
Pret vanzare (E/mp) negociat		16	16	20
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	Soseaua Combinatului	Fagaras, cartier Meltea	Str. Veteranilor	Fagaras, cartier Galati
Acces	asfaltat	neasfaltat	neasfaltat	Asfaltat
Deschidere (m)	10	24	30	24
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential/comercial	Rezidential
Topografie	Plana	Plana	Plana	Plana
Alte observatii				

➤ **3.6.4. Echilibrul pietei**

In prezent cererea potentiala de proprietati imobiliare este destul de mare dar se situeaza totusi sub nivelul oferta existenta pe piata, acest dezechilibru fiind influentat de conditiile de finantare si rata dobanzii. Piata imobiliara este in acest moment in dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. Evoluția viitoare depinde foarte mult și de bănci și de condițiile de creditare pe care le vor acorda



## ➤ 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### ➤ 4.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să**

**îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

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

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

Deoarece proprietatea imobiliară evaluată se află în echilibru cu mediul înconjurător și îndeplinește cele 4 criterii, cea mai bună utilizare a proprietății cum este construită este cea actuală - rezidențială.

### ➤ 4.2. 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 localități.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).





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

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

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

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

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

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/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 3.6.3. Oferte competitive**.





➤ **4.2.1. Evaluare teren intravilan**

**Fisa de date necesare evaluarii terenului**

**TEREN INTRAVILAN**

- S teren = 250 mp
- Aria construita = 63 mp
- topografie – terenul pe care este construita cladirea este plan;
- forma : dreptunghiulara;
- imprejmuit: partial
- deschidere: 10 m
- CATEGORIA DE FOLOSINTA: curti constructii
- stare: construit
- Adresa: localitatea Fagaras, Soseaua Combinatului, nr. 5 A, jud. Brasov
  - Utilizare : rezidentiala
  - Data evaluarii: 20.10.2023
  - 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)	3000	28.000	90.000	19.325
Suprafata - mp	250,00	1.400,00	4.500,00	773,00
Deschidere	10,00	24,00	30,00	24,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	12	20,00	20,00	25,00
Discount negociere		-0,20	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		16	16	20
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	16	20
Conditii de finantare				
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	16	20
Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	16	20
<b>Conditii de piata</b>	current		current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		16	16	20
<b>Localizare</b>	STR. COMBINATULUI	CARTIER MELTEA	str Veteranilor	CARTIER GALATI
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-5	-5	-6
Pret corectat		11	11	14
<b>Acces</b>	asfaltat	NEASFALTAT	neasfaltat	asfaltat
Corectie (%)		20%	20%	
Corectie		2	2	0
Pret corectat		13	13	14
<b>Suprafata</b>	250	1.400	4.500	773
Corectie (%)		10%	35%	0%
Corectie		1	5	0
Pret corectat		15	18	14
<b>Deschidere/ adancime</b>	10	24	20	24
Deschidere/ adancime	0,14	0,41	0,20	0,75
Corectie (%)		-15%	-15%	-15%
Corectie		-2	-3	-2
Pret corectat		13	15	12
<b>Utilitati</b>	da	in apropiere	in apropiere	in apropiere
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		13	15	12
<b>Cea mai buna utilizare</b>	REZIDENTIAL	rezidential	comercial/rezidentia	Rezidential
Corectie (%)			-20%	
Corectie		0	-3	0
Pret corectat		13	12	12
<b>Status urban</b>	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN	INTRAVILAN
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		12,6	12,3	11,9
<b>Alte ajustari- forma</b>				
Corectie (%)				

Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	13	12	12
Corectie totala neta	-3	-4	-8
Corectie totala neta (%)	-21%	-23%	-41%
Corectie totala bruta	11	18	8
Corectie totala bruta (%)	66%	110%	41%
Numar corectii negative	2	3	2
Numar corectii pozitive	2	2	0
Numar elemente similare	8	7	10

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	12,0 Euro
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii	3000 Euro
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	3000 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 comparabilele 1 si 3, fiind oferte, s-a considerat o marja de negociere de 20%. 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 comparabilelele, in functie de atractivitatea zonei in care sunt ampasate si de distanta fata de centrul orasului. Astfel toate comparabilelele au localizare superioara si au fost ajustatecu -30%.

**Acces :** s-au aplicat ajustari comparabilelor 1 si 2 aceasta avand acces petruit ;

**Suprafata :** s-au facut ajustari in functie de suprafata acestora, comparata cu suprafata terenului evaluat, astfel cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul este mai mare / mp.

**Deschidere :** nu au fost necesare ajustari .

**Utilitati :** s-au aplicat corectii comparabilelor in functie de utilitatile la care sunt racordate ;



**Cea mai buna utilizare** : s-a aplicat ajustare comparabile 2 aceasta avand utilizare atat comerciala cat si rezidentiala;

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

**Alte ajustari** : nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii terenului prin comparatia directa am obtinut un interval de valori intre **12-13 Euro/mp.**

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales **comparabila 3** ca fiind egala cu proprietatea evaluata. Astfel **valoarea de piata estimata a terenului** in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de: **12 E/mp.**

**Valoare teren 250 mp:**

$$250 \times 12 = 3.000 \text{ Euro , respectiv } 14.920 \text{ lei}$$

**Curs valutar: 1 Euro = 4.9734 lei**

#### ➤ **4.3. METODE DE EVALUARE**

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

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii 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 abordarii prin capitalizarea veniturilor nu au fost gasite suficiente date de piata.

#### ➤ **4.3.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe**

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt 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	19.200	69.000	60.000	64.000
Numar camere	2	5	2	5
Suprafata desfasurata - mp	63	140	125	168
Suprafata utila - mp	50	120	100	140
Suprafata teren	250	635	180	650
Suprafata utila/ desfasurata	79%	86%	80%	83%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		575	600	457
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		493	480	381
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		62.100	54.000	57.600

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

Element de comparatie	
Drept de proprietate	integral
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
62.100

integral
0
54.000

integral
0
57.600

Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
62.100

cash
0
54.000

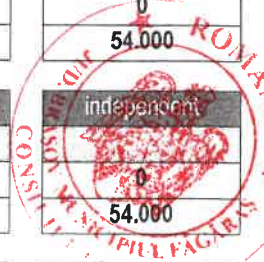
cash
0
57.600

Conditii de vanzare	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
62.100

independent
0
54.000

independent
0
57.600



Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	62.100	54.000	57.600	
Localizare, acces	STR. COMBINATULUI	Ion Creanga	Central	Central
Corectie (%)		-5%	-30%	-20%
Corectie		-3.105	-16.200	-11.520
Pret corectat		58.995	37.800	46.080
Suprafata teren	250	635	180	650
Valoare de piata unitara a terenului Euro/mp	12	10	11	10
Corectie (%)		-6%	2%	-8%
Corectie		-3.626	943	-3.783
Pret corectat		55.369	38.743	42.297
Suprafata	63	140	125	168
Corectie (%)		-60%	-50%	-67%
Corectie		-33.123	-19.501	-28.245
Pret corectat		22.246	19.242	14.052
Vechime	60	60	50	60
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22.246	19.242	14.052
stare tehnica	satisfacatoare	necesita renovare	satisfacatoare	necesita renovare
Corectie (%)		15%		30%
Corectie		3.337	0	4.216
Pret corectat		25.582	19.242	18.268
Alte ajustari		anexe		
Corectie (%)		-25%		
Corectie		-6.396	0	0
Pret corectat		19.187	19.242	18.268
Corectie totala neta		-42.913	-34.758	-39.332
Corectie totala neta (%)		-62,19%	-57,69%	-61,46%
Corectie totala bruta		49.587	36.644	47.763
Corectie totala bruta (%)		71,87%	61,07%	74,63%
Numar corectii negative		4	2	3
Numar corectii pozitive		1	1	1
Numar elemente similare		5	7	6

Valoare estimata a proprietatii

19.242 Euro





Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	2 cifre	19.200 Euro 305 Euro/ mp desfasurat 384 Euro/ mp util
--	---------	--

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata teren, suprafata construita, vechime, finisaje, alte ajustari ( bunuri mobile). 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, am ajustat pretul de vanzare cu -10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**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** : au fost ajustate comparabilelele, in functie de atractivitatea zonei in care sunt ampasate si de distanta fata de arterele rincipale de circulatie. Astfel toate comparabilele , fiind localizate superior au fost ajustate in functie de distanta fata de centrul orasului .

**Suprafata teren**: au fost aplicate ajustari in functie de diferenta de suprafata a terenului fata suprafata terenului proprietatii evaluate la pretul de 12 Euro/mp- pret obtinut prin Evaluarea terenului.

**Suprafata**: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilelele in functie de suprafata utila.

**Vechime**: nu au fost necesare ajustari.

**Finisaje**: au fost facute ajustari in functie de finisajele si starea tehnica a comparabilelor. Valorile ajustarilor au fost obtinute cu ajutorul cataloagelor de cost.

**Alte ajustari**: nu au fost necesare alte ajustari.

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

**18.268 – 19.242 EURO**

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv comparabila 3, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului evaluat in urma abordarii prin comparatia directa este de :



	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Casa	95.500	19.200

Din evaluarea prin abordarea prin piata si din evaluarea terenului rezulta valoarea proprietatii pe component astfel:

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Valoare teren 250 mp	14.900	3.000
Valoare Casa + anexe	80.600	16.200
<b>Total proprietate</b>	<b>95.500</b>	<b>19.200</b>

➤ **4.3.2. 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 reconstructie – Costuri de inlocuire " al carei autor este dl. Ing Corneliu Schiopu .

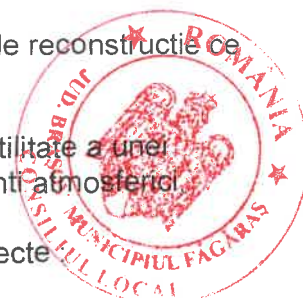
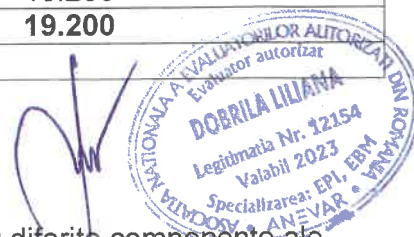
In tabelul ele calcul – ANEXA NR.4.1. au fost calculate costurile de inlocuire pentru constructiile existente pe proprietatea evaluata precum si calculul depreciarii considerate de evaluator in urma inspectiei proprietatii si luand in considerare vechimea constructiei precum si modernizarile efectuate.

**Determinarea depreciarii totale - DT**

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

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

In analiza depreciarii 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 .

Estimarea deprecierei fizice s-a efectuat prin metoda duratei de viata economica .  
Prin aceasta metoda , la costul constructiilor se aplica un raport calculat intre varsta efectiva (V ef) si durata economica (DVE),. Evaluatorul a apreciat durata de viata economica ramasa de aprox 60 ani, luand in considerare structura cladirii si faptul ca se prezinta intr-o stare foarte buna.

$$\text{DEPRECIEREA} = \text{Vef/DVE} \times 100$$

Durata economica de viata ramasa = 30 ani

Varsta efectiva ( Vef) = 60 ani

Durata de viata economica totala (DVE) = 90 ani

$$\text{Depreciere} = 60/90 \times 100 = 65 \%$$

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut **uzura fizica de 65 %** .

- vezi ANEXA NR. 1 ( TABELUL DE CALCUL)

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare functionala nerecuperabila este acea deficiente 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 functionala este considerate **10% si** este data de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminuează confortul, faptul ca locuinta nu este decomandata.

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

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



Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 15 % si este data contextul economic al zonei si distanta fata de spitale, scoli, etc.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL si se regaseste in ANEXA 1.

**Valoare CASA = 16.500 Euro, respectiv 82.100 Lei**  
(Calcul in tabelul –Anexa nr. 1)

Din evaluarea terenului si din evaluarea constructiilor pe baza de cost ( ANEXA NR. 1.) rezulta o valoare de piata estimate a proprietatii imobiliare CLADIRE, ANEXE si TEREN mp :

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 250 mp	14.900	3.000
Valoare Casa	82.100	16.500
<b>Total proprietate</b>	<b>97.000</b>	<b>19.500</b>

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

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

**ABORDAREA PRIN COMPARATIA DIRECTA:**

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
Valoare teren 250 mp	14.900	3.000 ↗
Valoare Casa + anexe	80.600	16.200 ↘
<b>Total proprietate</b>	<b>95.500</b>	<b>19.200</b>

**ABORDAREA PRIN COST:**

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare teren 250 mp	14.900	3.000
Valoare Casa	82.100	16.500
<b>Total proprietate</b>	<b>97.000</b>	<b>19.500</b>



## REZULTATUL EVALUARII

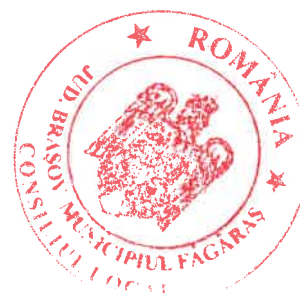
Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea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

	VALOARE LEI
Valoare teren 250 mp	<b>14.900</b>
Valoare Casa	<b>80.600</b>
<b>Total proprietate</b>	<b>95.500</b>

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 = 4.9734 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**





➤ ANEXE

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





## RAPORT DE EVALUARE nr. 1272

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari:  
 Proprietate Evaluata:  
 BRASOV, FAGARAS, STR. COMBINATULUI, NR. 5A, FAGARAS

Data evaluarii: 20.10.2023 / Curs la data evaluarii: 4,973 lei/EUR  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
 Grad seismic: 7

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul puz.	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Ponderata ca (ani)	Suprafata construita desaturata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Extrema (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrarilor ramase de executat (lei)
1.		CASA	1970	S	53	53	63	304.559	61.237	65	10000	15	82.106	16.509	100,00	0
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>					<b>63</b>	<b>304.559</b>	<b>61.238</b>				<b>82.106</b>	<b>16.509</b>		<b>0</b>
		- 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.														
Note:																



FISA NR. 1. - CASA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)	Cost de nou constructie (si fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (si fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (si 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	INBRAMAC	Sarpanta + invelitoare tigla Bramac + igheaburi + burfane		mp acoperis	S	25	552,24	13.806,00	100,00	13.806	0	5	2
2	ITZNPLAN	Invelitoare din tabla plana zincata montata direct pe astereala		mp Ad	S	50	145,19	7.259,50	100,00	7.260	0	3	52
3	FOBFS	Finisaj obtinut fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), tavan la bate si bucatarie, fatade tencuite (tencuieji tip strop)		mpAd	S	63	2.124,50	133.843,50	100,00	133.844	0	1	35
4	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	63	345,26	21.751,38	100,00	21.751	0	1	37
5	INCELS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Stral		mpAd	S	63	275,40	17.350,20	100,00	17.350	0	1	37
6	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obtinute)		ansamblu	S	1	5.832,48	5.832,48	100,00	5.832	0	1	37
7	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	S	63	440,36	27.742,68	100,00	27.743	0	1	11
8	7ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd parter	S	63	940,62	59.259,06	100,00	59.259	0	1	16
9	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	S	63	281,17	17.713,71	100,00	17.714	0	1	36
		<b>TOTAL FISA</b>						<b>304.559</b>		<b>304.559</b>	<b>0</b>		



Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industrial, 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 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 2023-2024) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



ANEXA NR. 7 - STUDIU DE PIATA - TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1400m2-fagaras-IDgFawS.html>

Tatiana

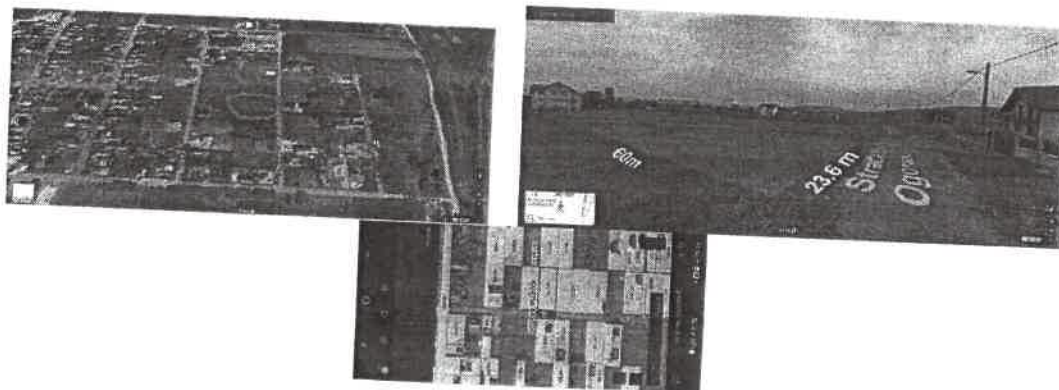
Pe OLX din iulie 2017

Activ azi la 09:59

004 072 2388414

Convorbire Telefonica 05.06.2023

1. incipală
2. Imobiliare
3. Terenuri
4. Terenuri - Braşov
5. Terenuri - Fagaras



Postat 11 noiembrie 2022

Teren intravilan 1400m2 - Fagaras

**28 000 €**

Prețul e negociabil  
PROMOVEAZĂREACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 1 400 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**





Atentie ! Nr de tel afisat pe site nu mai este valabil. va rog sa lasati mesaj aici pe olx si va contactez eu. Va multumesc.

Vand teren intravilan (loc de casa) in suprafata de 1400 mp in cartierul Meltea, la intrarea in Fagaras.

- Priveliste frumoasa catre muntii Fagaras.
- Front stradal: 24m
- Zona rezidentiala si linistita, cu case si vile, multa natura si verdeata.
- Raul Olt si un lac frumos la doi pasi. Numai bun de pescuit si relaxare.
- Supermarket Kaufland la aprox. 600m.
- 800m pana la drumul national DN1
- Cetatea Fagarasului la 1,5km.

Pret 28000 euro (20 euro/mp)

ID: 246233240Vizualizări: 206

COMPARABILA 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-fagaras/4122f929h2727910d56282ifq5fq9dd1.html>

## Teren intravilan Făgăraș

20 EUR negociabil

Brasov, Fagaras Vezi pe hartă



Valabil din 23.10.2023 14:59:12

Descriere

Vând teren intravilan în Municipiul Făgăraș, strada Veteranilor.

Preț negociabil.

Informații doar la telefon . Publi24\_1682167753

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0765298069 Arată telefon



COMPARABILA 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-fagaras-brasov/6ed808e81f2h7667d8970q4879eh4h23.html>

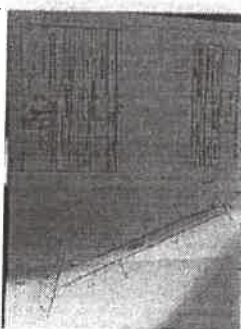
0763621033

## Teren de vanzare Fagaras, Brasov

20 000 EUR negociabil

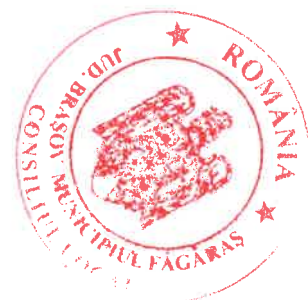
[Brasov, Fagaras](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 18.10.2023 20:15



### Descriere

Vand teren in Fagaras, Jud Brasov, Cartier Galati, pe drumul spre Calbor. Terenul este in suprafata de 773 mp, este intravilan, are toate actele la zi. Pret negociabil 25Eur/MP Publi24\_1660893592  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)



## ANEXA NR. 3- STUDIU DE PIATA- CASA + TEREN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-5-camere-XDM11102U?lista=2382260&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3987713476>

**0727 645 875** Apelează acum

- [Anunțuri imobiliare](#)
- [Case / vile de vânzare](#)
- [Case / vile de vânzare în Făgăraș](#)
- [Înapoi](#)

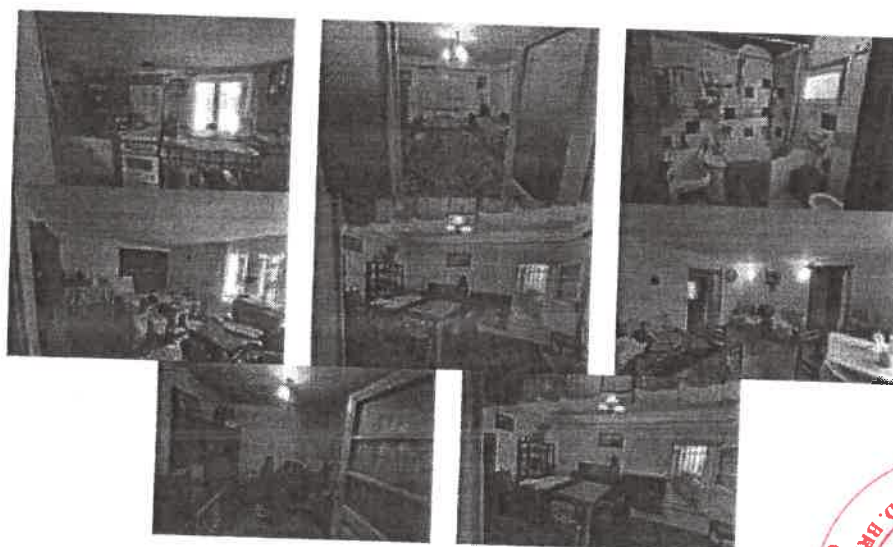
### Casa cu 5 camere

Făgăraș, zona Central - [Vezi hartă](#)

575  
€  
/ mp

**69.000**  
€

Rate de la 1.727 Ron/lună [Simulează credit](#)



[Ascunde anunț](#) [Raportează anunț](#)

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare casa in cartierul Ion Creanga

Imobilul este compus din 5 camere , bucatarie, 2 bai, terasa , pivnita si garaj .

Totul pe o suprafata de teren de 635 mp

Precizam ca imobilul necesita renovare.

Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati .

## Specificatii

ID Anunț: XDM11102U  
Introdus: Azi

- Nr. camere:5
- Suprafață utilă:120 mp
- Suprafață desfășurată:140 mp
- Nr. bucătării:1

- Nr. băi:2

- Suprafață teren:635 mp
- Nr. fronturi:1
- Front stradal:15 m
- Învelitoare acoperiș:Tigla
- An construcție:1960
- Structură rezistență:caramida

- Regim înălțime:Parter  
Adaugă

### UTILITĂȚI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Telefon
- Acces internet: Cablu, Fibra optica, Wireless, Dial-up

### FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie
- Pereti: Faianta
- Ferestre cu geam termopan: Lemn

### DOTĂRI





- Bucatarie: Mobilata
- Mobilat: Nemobilat

### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate

### ALTE DETALII PREȚ

### COMPARABILA NR. 2

[HTTPS://WWW.IMOBILIARE.RO/VANZARE-CASE-VILE/BRASOV/FAGARAS/CASA-DE-VANZARE-2-CAMERE-XSEK110RP?EXPREC=RECOMANDATE&REC REF=V0801MOHR7R&SURSA REC=DETALII&IMOIDVIZ=3987713476](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-2-camere-xsek110rp?EXPREC=RECOMANDATE&REC REF=V0801MOHR7R&SURSA REC=DETALII&IMOIDVIZ=3987713476)

**0773 385 969**

0760 257 449

## Casa de vanzare in centrul orasului in Fagaras judetul Brasov

Făgăraș, zona Central - Vezi hartă

**60.000**  
€

Rate de la 1.501 Ron/lună Simulează credit  
PREȚ MINIM

10



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

[Vezi hartă](#)

## Descriere

Casa de vanzare cu trei camere situata in centrul orasului Fagaras, judetul Brasov, formata din doua corpuri de cladire cu o suprafata de 800 mp din care 100 de mp suprafata utila cu un regim de inaltime la nivelul solului. Imobilul se afla intr-o curte comuna cu alte doua familii, accesul fiind comun doar in curtea proprietatii.

In primul corp al imobilului se afla doua dormitoare mari, o baie si o bucatarie spatioasa, iar in cel de-al doilea corp se afla un living incapator cu o pivnita si o terasa cu o gradina.

Structura acestui imobil este din caramida si beton avand acoperisul renovat cu tabla, iar incalzirea casei se realizeaza prin centrala proprie pe gaz cu calorifere.

Usa la intrarea in primul corp de casa este din PVC cu sticla termopan iar usile interioare sunt din lemn cu sticla si detine urmatoarele dotari: aragaz, frigider, parchet, gresie, faianta, iar peretii sunt zugraviti cu vopsea lavabila. Proprietatea se afla intr-o zona foarte buna si linistita a orasului, iar pretul este usor negociabil.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu codul / id: P15186citește mai mult

## Specificatii

ID Anunt: X5EK110RPAactualizat în 25.10.2023

- Nr. camere: **2**
- Suprafata utila: **100 mp**
- Suprafata construita (Amprinta la sol): **125 mp**
- Nr. bai: **1**

- Nr. terase: **1**

- Suprafata teren: **180 mp**
- Front stradal: **6 m**
- An constructie: **1970**
- Structura rezistenta: **beton**

- Regim inaltime: **S+P** A dauga

### UTILITATI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV
- Sistem incalzire: Centrala proprie, Calorifere

### FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie



- Usi interior: Lemn, Sticla
- Pereti: Faianta, Vopsea lavabila, Var
- Stare interior: Buna
- Usa intrare: PVC

## DOTĂRI

- Alte spatii utile: Pivnita
- Bucatarie: Mobilata, Utilata
- Contorizare: Apometre, Contor gaz
- Dotari imobil: Curte comuna
- Electrocasnice: Aragaz, Frigider, Masina de spalat rufe
- Mobilat: Partial

## ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal

## VECINĂTĂȚI

Catedrala Fagaras ,Cetatea Fagaras

## DISPONIBILITATE PROPRIETATE

imediat

Partener Imobiliare.ro Finance

**Ion Zara**

Director agentie Fagaras

TABOO IMOBILIARE PRO



COMPARABILA NR. 3

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-5-camere-X5EK110NC?exprec=recomandate&imoidviz=3987713476&rec\\_ref=V0801MOHR7R&sursa\\_rec=exit\\_intent\\_detalii](https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/brasov/fagaras/casa-de-vanzare-5-camere-X5EK110NC?exprec=recomandate&imoidviz=3987713476&rec_ref=V0801MOHR7R&sursa_rec=exit_intent_detalii)

**0773 385 969**

0760 257 449

## Casa de vanzare cu 5 camere in Fagaras judetul Brasov

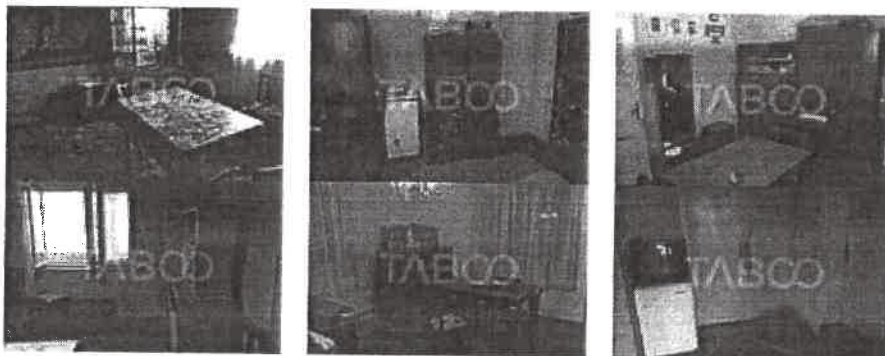
Făgăraș - [Vezi hartă](#)

**64.000**  
€

Rate de la 1.601 Ron/lună Simulează credit

PREȚ MINIM

10



[Ascunde anunt](#) [Raportează anunt](#)

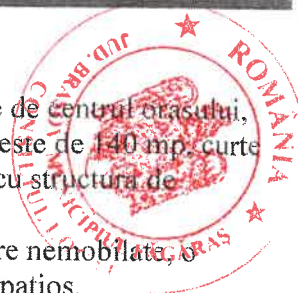
[Vezi hartă](#)

### Descriere

Casa de vanzare cu 5 camere in Fagaras, judetul Brasov, foarte aproape de centrul orasului, terenul are o suprafata totala de 650 mp din care suprafata utila a casei este de 140 mp, curte 252 mp si gradina 230 mp, imobilul avand un regim de inaltime P+1E cu structura de caramida si beton.

Casa este compartimentata astfel: parterul casei este format din 2 camere nemobilate, o camera, un spatiu cu posibilitatea de a fii transformat in baie si un hol spatios.

Etajul imobilului este format din 3 camere mobilate partial, bucatarie partial mobilata si partial utilata, baie, hol spatios, debara .



Proprietatea are structura din beton si caramida fara urme de umezeala si detine urmatoarele dotari: aragaz, frigider, mobilier, sobe de teracota pe gaz, usa de intrare din lemn, usi interioare din lemn, ferestre cu tamplarie din lemn, parchet din stejar, gresie, mozaic, faianta, zugravita cu var.

Iar ca utilitati : contor curent electric, apometre, contor gaz, canalizare. Proprietatea se afla intr-o zona linistita a orasului, necesita renovare, iar pretul este negociabil.

Pentru mai multe detalii precizati telefonic ca ati vazut anuntul cu codul / id: P14496citește mai mult

## Specificatii

ID Anunț: X5EK110NCAactualizat în 27.10.2023

- Nr. camere:**5**
- Suprafață utilă:**140 mp**
- Suprafață construită (Amprentă la sol):**168 mp**

- Nr. băi:**1**

- Suprafață teren:**650 mp**
- Front stradal:**14 m**
- An construcție:**1965**
- Structură rezistență:**caramida**

- Regim înălțime:**P+1E**  
Aadaugă

### UTILITĂȚI

- Utilitati generale: Curent, Apa, Canalizare, Gaz
- Sistem incalzire: Soba/Teracota

### FINISAJE

- Podele: Parchet, Gresie, Dusumea
- Usi interior: Lemn
- Pereti: Faianta, Var
- Stare interior: Necesita renovare
- Ferestre cu geam termopan: Lemn
- Rulouri/Obloane: Lemn
- Usa intrare: Lemn

### DOTĂRI

- Alte spatii utile: Spatiu depozitare
- Bucatarie: Partial mobilata, Partial utilata





- Contorizare: Apometre, Contor gaz
- Dotari imobil: Curte, Gradina
- Electrocasnice: Aragaz
- Mobilat: Partial

### ALTE DETALII ZONĂ

- Amenajare strazi: Pietruite
  - Iluminat stradal
- 

### VECINĂȚI

Cetatea Fagaras, Catedrala Fagaras





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107840 Făgăraș

Nr. cerere	50678
Ziua	10
Lună	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159181317



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Sos Combinatului, Nr. 5A, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107840		250	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32582 / 25/04/2023</b>	
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de Primaria Mun. Făgăraș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza O.U. 184/2001, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1
1) <b>MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 101942/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 5947 din 07/06/2010; cerere nr.41896/2023 cf	

### C. Partea III. SARCINI .

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

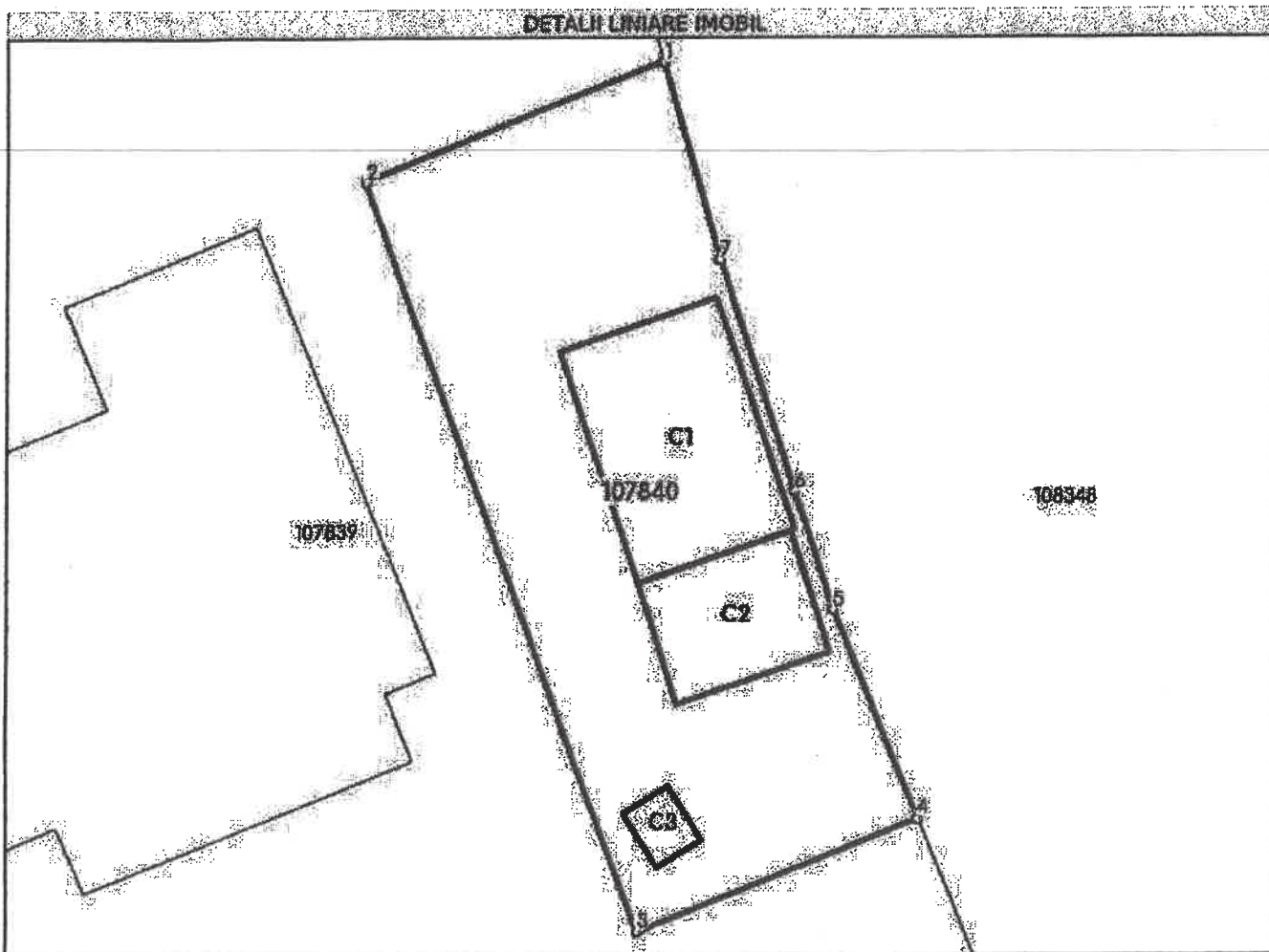


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107840	250	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	250	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107840-C1	construcții anexa	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Anexa neinscrisa in CF.
A1.2	107840-C2	construcții anexa	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Anexa neinscrisa in CF.
A1.3	107840-C3	construcții anexa	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; Anexa neinscrisa in CF.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.301

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	25.717
3	4	9.701
4	5	7.277
5	6	4.027
6	7	7.853
7	1	6.606

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 dezbaterea 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. 241.

Data soluționării,  
11-10-2023

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





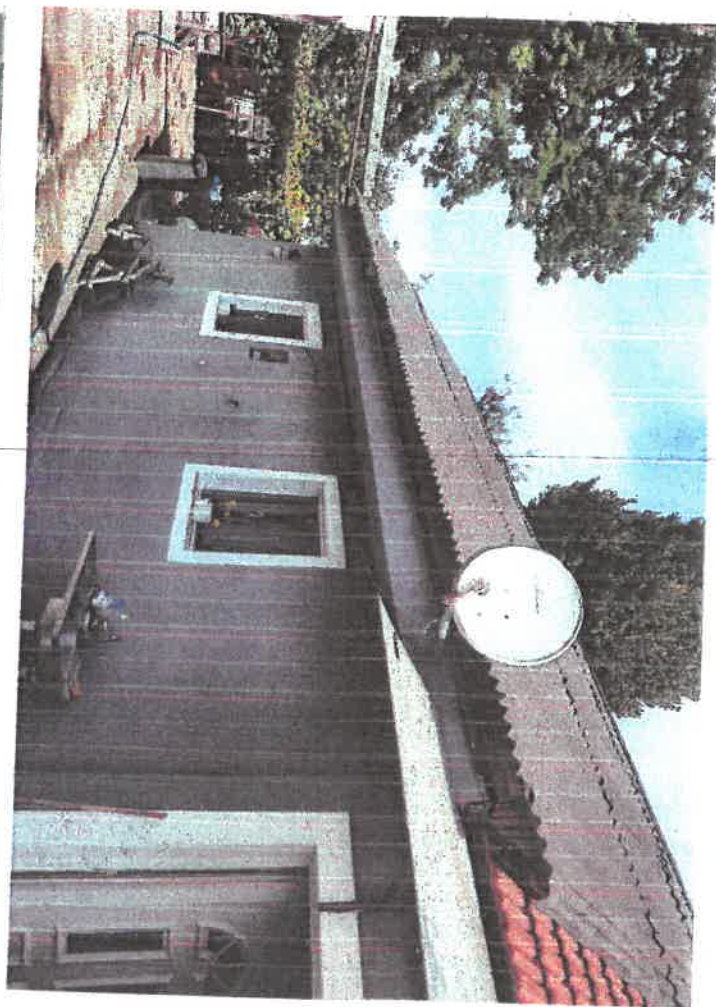


mobile efera - Public x  
geportal.ro/geoportal/mobile/Harta.html  
Facebook 1987 Friends - 1M 57 Friends - 2K 758 Friends - 6K 8 Friends  
Cămin Grupă  
Harta parcului - 12

Type here to search  
SS'F - Român ENG 1757 05.11.2028







Anexa nr. 2 la HCL nr. 159/2014.....

## LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a locuinței situată în Făgăraș, Șoseaua Combinatului nr 5 A

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.
1.	Moisin Lucian Florin	Contr. Închiriere nr. 18630/27.06.2014	Făgăraș, Șoseaua Combinatului nr 5A, jud. Brasov	Apartament compus din: o camera, o baie, o bucătărie, un hol	C.F. nr. 107840 Făgăraș





## COD CIVIL

### ART. 1828

#### Dreptul de preferință al chiriașului la închiriere

(1) La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinței, chiriașul are, la condiții egale, drept de preferință. El nu are însă acest drept atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare.

(2) Dispozițiile referitoare la exercitarea dreptului de preempțiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător.

### OUG 57/2019

#### ART. 364

Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat

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

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.



Co. Păbintaru  
07.08.2023

SOMNALE PRIMAR

MUNICIPIUL FAGARAS

45845

Ziua 07 Luna 08 Anul 2023

SUBSEMNATUR : MOISIN LUCIAN-FLORIN  
COMBINATULUI  
CU DOMICILIUL ÎN FAGARAS SOS. YNR S.A

VĂ SOLICIT APROBAREA CUMPĂCĂRII LOCUINTEI  
DE LA ADRESA DE MAI SUS

MENTIONEZ FAPTUL CĂ DEȚIN LOCUINȚA ÎN  
CALITATE DE CHIRIAS ÎN BAZA DE ÎNCHIRIERE  
NR. 18630

VĂ MULTUMESC.

DATA 7.08.2023

Tel: . -







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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107840 Făgăraș

Nr. cerere	50678
Ziua	10
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare  
100159181317



### A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Făgăraș, Sos Combinatului, Nr. 5A, Jud. Brașov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	107840	250	Teren neîmprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>32582 / 25/04/2023</b>	
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de Primăria Mun. Făgăraș;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza O.U. 184/2001, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 101942/Făgăraș, Inscrisa prin Incheierea nr. 5947 din 07/06/2010; cerere nr.41896/2023 cf	

### C. Partea III. SARCINI .

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

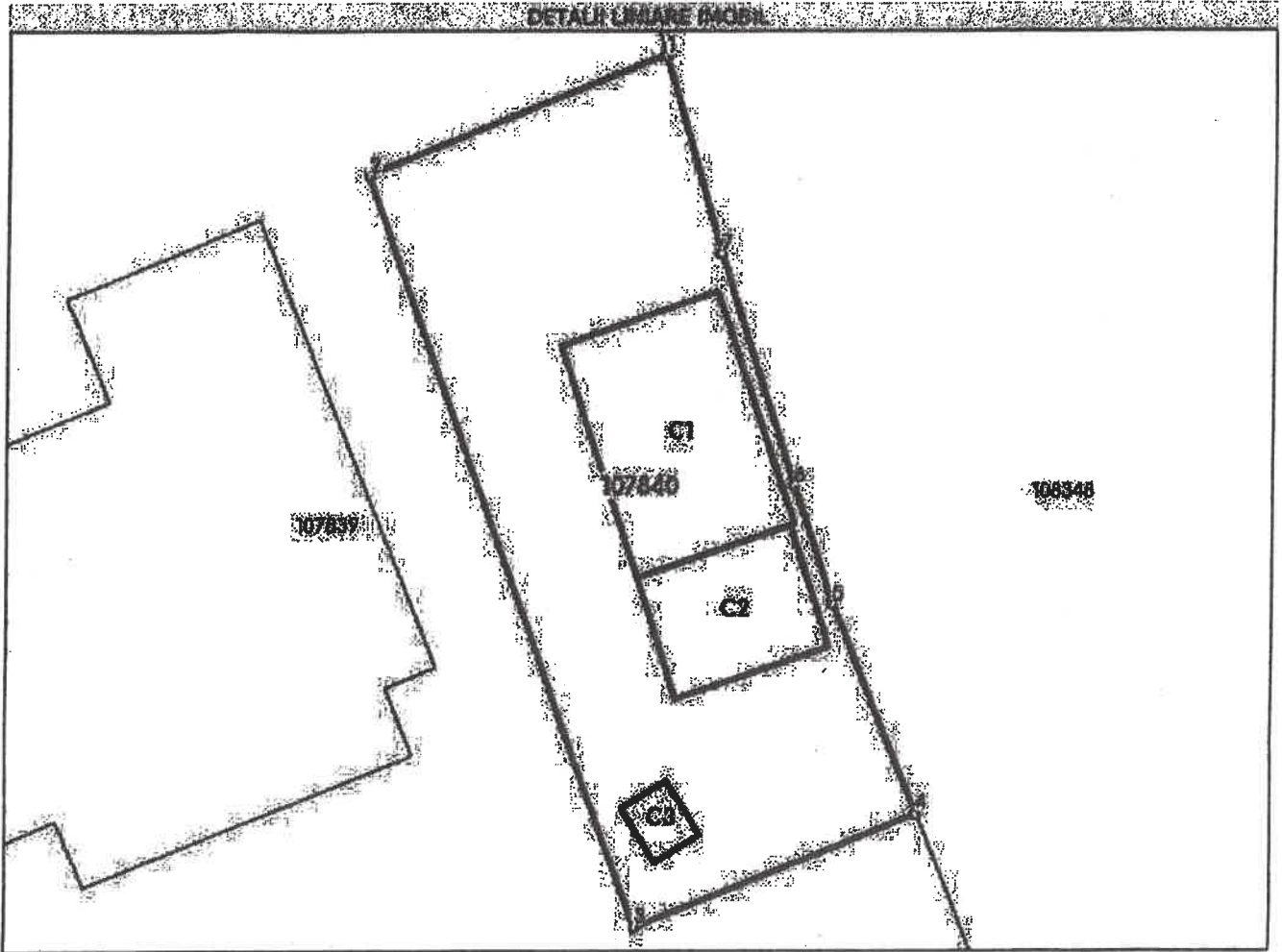


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
107840	250	

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



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	250	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	107840-C1	construcții anexa	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; Anexa nelinscrisa in CF.
A1.2	107840-C2	construcții anexa	21	Fara acte	S. construita la sol:21 mp; S. construita desfasurata:21 mp; Anexa nelinscrisa in CF.
A1.3	107840-C3	construcții anexa	4	Fara acte	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; Anexa nelinscrisa in CF.

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.301



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	25.717
3	4	9.701
4	5	7.277
5	6	4.027
6	7	7.853
7	1	6.606

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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 dezbaterea 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. 241.

Data soluționării,

11-10-2023

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

