

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.228
din data de 25 septembrie 2025

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat

în Făgăraș, Str. Mihai Viteazu, nr .6, Ap 3, jud. Brașov,
identificat în CF. nr .107841-C1-U3 Făgăraș, Top 402/2/III; 403/2/III; 404/2/III; 405/2/III
proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1767/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49922/1 din data de 18.09.2025 și Raportul Compartiment Resort nr. 49922 din data de 18.09.2025 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, Str. Mihai Viteazu, Nr. 6, Ap 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr 107841-C1-U3, Făgăraș, Top 402/2/III; 403/2/III; 404/2/III; 405/2/III, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1767/2025,

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, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Ținând cont de HCL.nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

Având în vedere cererea cu nr. 43268 din data de 09.07.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Str. Mihai Viteazu , Nr 6, Ap 3, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1767/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

Văzând prevederile art.1, alin.1, art. 10, art.11 și art. 12 din Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și art. 16 din Legea nr. 244/2011,

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

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

În temeiul, art. 129, alin.2, lit.b și c, art 136, alin 8, art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului situat în Făgăraș, Str Mihai Viteazu, Nr. 6, Ap. 3, jud Brașov, identificat în CF. nr. 107841-C1-U3 Făgăraș, Nr. top: 402/2/III; 403/2/III; 404/2/III; 405/2/III, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1767/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Str Mihai Viteazu, Nr. 6, Ap 3, jud. Brașov, identificat în CF. 107841-C1-U3 Făgăraș, Nr.Top. 402/2/III; 403/2/III; 404/2/III; 405/2/III *potrivit anexei nr. 1*, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 94.762 lei, potrivit *anexei nr. 2*, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5: Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 600.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public.

Art.6: Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în termen de maxim 6 luni de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DIVILE AURORA-OANA

AD



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN

[Signature]

Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru**.

Consilieri in functie - 19

Consilieri prezenti -19

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar şedinţă
- 1ex. Colecţie
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afişare
- 1ex. Serviciul Patrimoniu- Compartimentul cadastru, evidenţă patrimoniu, parcuri

Cod: F-50

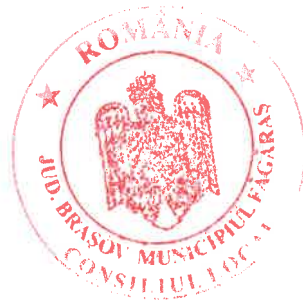


Anexa nr. 2 la HCL nr. 222/25.09.2025

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Mihai Viteazu Nr 6, Ap 3, jud. Brașov, identificat în CF.nr 107841-C1-U3 Făgăraș, Top 402/2/III; 403/2/III; 404/2/III; 405/2/III, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1767/2025

Nr crt .	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț evaluare
1.	HARABAGIU VIOREL	Contract de închiriere nr. 7779/03.03.2020	Făgăraș, Str Mihai Viteazu Nr 6, Ap 3	Apartament compus din: 1 camera, bucatarie, baie, 1/3 hol în suprafata de 47 mp Supraf. utilă 47 mp	CF. 107841-C1- U3Făgăraș, Top 402/2/III;403/2/III;404/2/III 405/2/III	94.762 lei



ANEXA 1 LA HCL NR 228/2025

49922/18.09.2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1767

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	107841-C1-U3 Fagaras Cad/Top: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III 405/2/III	Cote parti comune 37/174 Cote teren 37/174	S.U.=47 mp	Fagaras, str. Mihai Viteazu nr. 6, ap. 3, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.09.2025



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- 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 , 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 .

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	107841-C1-U3 Fagaras Cad/Top: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III 405/2/III	Cote parti comune 37/ 74 Cote teren 37/ 74	S.U.=47 mp	Fagaras, str. Mihai Viteazu nr. 6, ap. 3, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 09.09.2025



Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare și a analizei comparative a rezultatelor obținute, s-a apreciat că **abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate.

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	94.762

Curs de schimb utilizat la data evaluării (09.09.2025): **1 EUR = 5,0737 lei**

• Argumente și considerente

- Valoarea de piață a fost determinată exclusiv în baza ipotezelor, condițiilor limitative și aprecierilor formulate în prezentul raport, fiind valabilă la data evaluării.
- Estimarea nu ia în considerare eventuale responsabilități de mediu și nici costurile aferente conformării la cerințele legale în materie.
- Valoarea reprezintă o **predicție** fundamentată pe informațiile disponibile la data evaluării.
- Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii și nu o certitudine absolută.
- Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând interpretarea evaluatorului pe baza datelor de piață disponibile.
- Valoarea estimată nu include TVA și nu reprezintă valoarea de asigurare.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1.INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	5
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5 .Utilizarea desemnata	5
2.6 Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8.Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	9
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	9
2.15. Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare.....	9
2.16. Conformitate cu legislatia privind prevenirea și combaterea spalarii banilor	9
2.17. Declararea conformitatii cu SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare	Error! Bookmark not defined.
3.2.Identificarea proprietatii.....	Error! Bookmark not defined.
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate.....	Error! Bookmark not defined.
3.4. Descrierea constructiilor	12
3.2. Analiza pietei imobiliare	13
3.2.1. Definirea pietei specifice	14
3.2.2. Cererea solvabila	14
3.2.3. Oferta competitive	14
3.2.4.Echilibrul pietei	16
4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	16
4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
• Analiza utilizărilor posibile.....	16
• Concluzie	16
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	17



4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	22
ANEXE.....	23

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	107841-C1-U3 Fagaras Cad/Top: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III 405/2/III	Cote parti comune 37/174 Cote teren 37/174	S.U.=47 mp	Fagaras, str. R. 6, ap. 3, Fagaras, jud. Brasov	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Moneda de raport este Leul românesc (RON).

Valorile în Euro (EUR) sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării.

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,0737 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6 Bazele evaluarii, tipul valori estimate

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general(IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)



- SEV 103 - Abordari în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita 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.

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata în prezentul raport, se refera la data de : 09.09.2025

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de înlocuire” - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole” editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

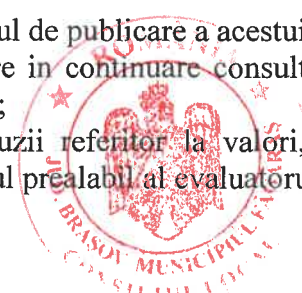


2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **septembrie 2025**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; valuarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteză specială –

Nu exista

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

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



2.13. 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. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

În conformitate cu cerințele extinse privind sustenabilitatea și bunele practici internaționale, prezentul raport de evaluare ia în considerare factorii de mediu (E), sociali (S) și de guvernanță (G), în măsura în care aceștia sunt relevanți pentru valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Datele de intrare semnificative identificate și analizate în contextul ESG sunt următoarele:

- Factori de mediu (E): localizarea proprietății în raport cu riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), accesul la transport public, eficiența energetică a construcției (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinătatea cu facilități educaționale, sanitare și comerciale, siguranța zonei, impactul social al utilizării actuale și potențiale;
- Factori de guvernanță (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.

În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), aceștia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Conform cerințelor SEV 100 – paragraful 120 lit. m, în cadrul procesului de elaborare a prezentului raport de evaluare, s-au aplicat următoarele proceduri de verificare a calității:

- Revizuirea internă a datelor introduse (CF, planuri, comparabile);
- Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
- Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

- Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;



- Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clienței (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.17. Declararea conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Imobilul este situat în municipiul **Făgăraș, județul Brașov**, pe strada **Mihai Viteazu nr. 6**, zonă centrală a orașului.

Zona este caracterizată printr-un mix de funcțiuni:

- **rezidențială** (clădiri de locuit individuale și colective vechi, majoritatea construite în perioada interbelică și comunistă),
- **comercială și de servicii** (spații comerciale la parterul clădirilor, magazine de proximitate, birouri),
- **instituțională** (școli, unități medicale, primărie, instituții publice).

Accesibilitatea este foarte bună, fiind amplasat pe o arteră importantă, cu trafic auto și pietonal intens. Vecinătățile imediate sunt reprezentate de clădiri rezidențiale similare, construcții istorice, spații comerciale și unități de servicii.

Zona dispune de **utilități publice complete**: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, rețea de telecomunicații.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea analizată este apartamentul nr. 3, situat în clădirea din **Făgăraș, str. Mihai Viteazu nr. 6**, având următoarele caracteristici:

- **Carte Funciară**: CF nr. 107841-C1-U3 Făgăraș
- **Nr. cadastral**: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III, 405/2/III
- **Suprafață utilă (SU)**: 47,00 mp
- **Suprafață construită (SC)**: 58,75 mp (SU × coef. 1,25)
- **Cote indivize**: 37/174 părți comune + 37/174 din teren (suprafață de 174 mp)
- **Structura apartamentului**: 1 cameră, bucatărie, baie, cota parte din hol comun

Accesul la apartament se realizează din curtea interioară, printr-o scară comună.



3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Conform înscrisurilor din **Cartea Funciară nr. 107841-C1-U3**, proprietatea se află înregistrată după cum urmează:

- **Proprietar inițial:** Statul Român (prin Decretul nr. 92/1950)
- **Drept de administrare:** Întreprinderea de Gospodărire Oraș Făgăraș (conform înregistrărilor ulterioare)
- **Sarcini/înscrisuri speciale:** nu există sarcini, ipoteci sau interdicții înscrise

Dreptul de proprietate este clar și liber de sarcini, conform datelor disponibile la data analizei.

3.4. Descrierea construcțiilor

Clădirea face parte dintr-un imobil istoric construit în jurul anului 1900, cu valoare arhitecturală, dar care prezintă un grad avansat de uzură fizică și estetică.

Construcția este realizată din zidărie portantă de cărămidă, cu fundații din piatră și planșee din lemn. Fațada principală include decorațiuni arhitecturale (profile, ancadramente, coloane decorative), însă acestea sunt afectate de exfolieri și fisuri. Acoperișul este tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică.

Accesul la apartament se face printr-o scară exterioară din beton, urmată de un hol comun, de unde se intră în spațiile proprii. Apartamentul este compus dintr-o cameră principală, bucatărie, baie și cota-parte din holul comun.

Starea de întreținere este **medie**, cu unele finisaje modernizate (pardoseală laminată în cameră, centrală termică proprie cu radiatoare, baie funcțională), dar și cu numeroase elemente degradate (pardoseli din lemn vechi, tencuieli afectate, instalații electrice vizibile, tâmplărie originală deteriorată).



Tabel de caracteristici tehnice

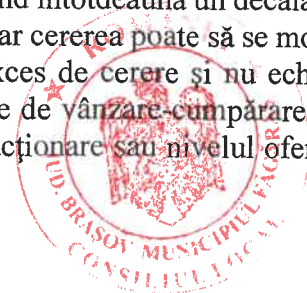
Caracteristică	Descriere
Regim de înălțime	Parter (clădire P+1 parțial)
Structură	Zidărie portantă din cărămidă
Fundație	Piatra
Planșeu	Lemn
Acoperiș	Șarpantă, învelitoare din țiglă ceramică
Suprafață utilă (SU)	47,00 mp
Suprafață construită (SC)	58,75 mp (SU × coef. 1,25)
Compartimentare	1 cameră, bucatărie, baie, cota parte hol comun
Finisaje interioare	Pardoseli: lemn vechi / laminat; Pereți: zugrăveli vechi; Tâmplărie: lemn original + PVC parțial
Finisaje exterioare	Tencuieli degradate, fațadă cu ornamente arhitecturale deteriorate
Instalații	Energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, centrală termică proprie
Stare generală	Medie – locuibil, dar necesită renovări majore și consolidare parțială

3.2. Analiza pieței imobiliare

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

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

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



sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pietei specifice

Piața specifică este reprezentată de apartamentele și locuințele situate în municipiul **Făgăraș**, în special cele din clădiri vechi, cu regim de înălțime redus și acces prin curți comune.

3.2.2. Cererea solvabilă

Cererea este determinată în principal de populația locală, cu venituri medii, interesată de locuințe accesibile ca preț. Cererea solvabilă este relativ scăzută, orientată mai degrabă către apartamente în blocuri decât către imobile vechi.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piața imobiliară locală **nu au fost identificate apartamente similare în clădiri vechi cu acces prin curte**, comparabile direct cu proprietatea evaluată.

Pentru analiza de piață au fost selectate trei apartamente comparabile, disponibile la vânzare în municipiul Făgăraș, cu caracteristici cât mai apropiate de imobilul evaluat. Acestea sunt prezentate detaliat în **Anexa nr. 1**, iar sinteza principalelor elemente de comparație este redată în tabelul de mai jos:



Tabel – Elemente de comparație

Elemente de comparație	Proprietatea Evaluată	Comparabila 1 (ofertă) – Cartierul Florilor	Comparabila 2 (ofertă) – 13 Decembrie	Comparabila 3 (ofertă) – Negoiu
Nr. camere	3	2	2	3
Suprafață utilă (mp)	47	40	48	57
Suprafață construită (mp)	58.75	48	52	68
Preț vânzare (€)	—	33.000	43.000	51.300 (+TVA)
Tip comparabilă	—	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Cash	Cash / Credit	Cash / Credit	Cash / Credit
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Doamna Stanca	Cartierul Florilor	Cartier 13 Decembrie	Zona Negoiu
Etaaj	Parter	Parter / P+4	Parter / P+4	Parter / P+6
Vechime bloc	Veche (naționalizare)	1977	1980	2025
Finisaje, stare tehnică	Medie, uzură vizibilă	Clasice, nemobilat	Recent modernizat, mobilat complet	Moderne, finisaje medii
Alte dotări	—	Centrală proprie, interfon	Mobilat complet, centrală proprie	Centrală proprie, încălzire pardoseală
Sursa informației	—	Imobiliare.ro / Taboo Imobiliare (0760257449)	Imobiliare.ro / Sweet House (0727645875)	Imobiliare.ro / Taboo Imobiliare (0760257449)



În concluzie, deși nu există oferte directe cu apartamente în clădiri vechi cu acces prin curte, comparabilele selectate oferă o imagine a pieței imobiliare din Făgăraș pentru locuințe cu suprafețe și caracteristici apropiate.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața locală este una **relativ echilibrată**, cu o ușoară predominanță a ofertei față de cerere. Tranzacțiile se realizează în special la prețuri negociate, sub nivelul ofertelor inițiale, datorită numărului mare de proprietăți similare disponibile.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Analiza **cele mai bune utilizări (CMBU)** are un rol esențial în procesul de evaluare, întrucât valoarea de piață a unei proprietăți trebuie raportată la utilizarea care îi maximizează valoarea, conform practicilor recunoscute internațional. În acest sens, **Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025**, armonizate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)**, precum și **GEV 630**, stabilesc că cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care:

- este posibilă din punct de vedere **fizic**;
- este permisă din punct de vedere **legal**;
- este fezabilă **financiar**;
- conduce la **maximizarea valorii** proprietății.
- **Analiza utilizărilor posibile**
 - **Demolare și teren liber:** inadecvată (valoarea terenului liber este inferioară valorii actuale).
 - **Utilizare rezidențială:** adecvată (conformă cu structura zonei, cererea și caracteristicile proprietății).
 - **Utilizare comercială mică (ex. birou, cabinet):** posibilă legal și fizic, dar mai puțin atractivă financiar în contextul local.
 - **Utilizare office:** posibilă teoretic, dar nefezabilă financiar în municipiul Făgăraș.
- **Concluzie**

Pe baza criteriilor menționate, **cea mai bună utilizare (CMBU)** a proprietății este **utilizarea actuală – rezidențială**, care reflectă cererea reală de pe piață și conduce la maximizarea valorii

4.2. METODE DE EVALUARE

În funcție de natura proprietății și de scopul evaluării pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordări recomandate de standarde:

- abordarea prin piață- comparația directă
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost



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

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

4.2.1. 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 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:

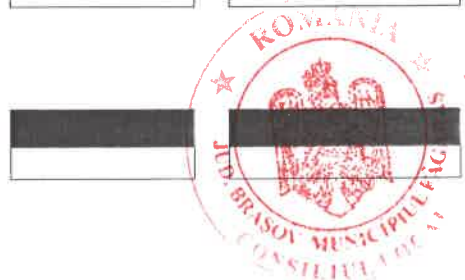
- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute 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 - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	18.680		33.000	43.000	51.300
Numar camere	2		2	2	3
Suprafata desfasurata - mp	58,75		48	52	68
Suprafata utila - mp	47	#	48	48	57
Suprafata utila/ desfasurata	80%		100%	92%	84%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util			688	896	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat			688	827	754
Observatii					
Discount negociere			-15%	-15%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			28.050	36.550	46.170

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie



Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Localizare	Mihai Viteazu	Florilor	13.dec	Negoiu
Corectie (%)			15%	5%
Corectie	0	5.483	5	2.309
Pret corectat	28.050	42.033		48.479
Suprafata	47	48	48	57
Corectie (%)		-2%	-2%	-18%
Corectie		-584	-876	-8.505
Pret corectat		27.466	41.157	39.974
Etaaj	p	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-3%
Corectie		0	0	-1.199
Pret corectat		27.466	41.157	38.774
Vechime bloc	100	48	45	
Corectie (%)		-15%	-15%	-35%
Corectie		-4.120	-6.174	-13.571
Pret corectat		23.346	34.983	25.203
Finisaje	Necesita renovare	bune	f bune	moderne, finisaje medii
Corectie (%)		-20%	-35%	-25%
Corectie		-4.669	-12.244	-6.301
Pret corectat		18.677	22.739	18.902
Alte ajustari			mobiliat	

Corectie (%)		-20%	
Corectie	0	-4.548	0
Pret corectat	18.677	18.191	18.902
Corectie totala neta	-9.373	-18.359	-27.268
Corectie totala neta (%)	-28,40%	-42,69%	-53,15%
Corectie totala bruta	9.373	29.324	31.885
Corectie totala bruta (%)	28,40%	68,19%	62,15%
Numar corectii negative	3	4	4
Numar corectii pozitive	0	1	1
Numar elemente similare	7	5	5

Valoare estimata a proprietatii	18.677 Euro
---------------------------------	-------------

Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre	18.680 Euro
---	---------	-------------

318 Euro/ mp
desfasurat
397 Euro/ mp
util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10-15 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Dreptul 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: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei.

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

Etaj: s-a aplicat ajustare pentru comparabila nr. 3, etaj intermediar este superior.

Vechimea: S-a ajustat comparabila 3, acesta fiind un imobil nou

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

Alte ajustari: a fost ajustata comparabila nr. 2 pentru ca este mobilat

18.191 – 18.902 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are corectia bruta procentuala cea mai mica , respectiv comparabila 1, este egala cu proprietatea



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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	94.762	18.677

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

. Determinarea deprecierii totale - DT

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

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

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

In analiza 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

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



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 deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

-neadekvare 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.

Neadekvarea functionala este considerata 5 %.

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 5 % si este data de contextul economic al zonei.

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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	93.053	18.340

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	94.762	18.677
Abordarea prin cost	93.053	18.340



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare și a analizei comparative a rezultatelor obținute, s-a apreciat că **abordarea prin piață (metoda comparațiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicație asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate.

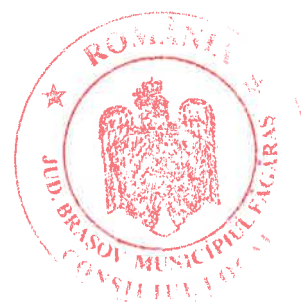
Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	94.762

Curs de schimb utilizat la data evaluării (09.09.2025): 1 EUR = 5,0737 lei

• Argumente și considerente

- Valoarea de piață a fost determinată exclusiv în baza ipotezelor, condițiilor limitative și aprecierilor formulate în prezentul raport, fiind valabilă la data evaluării.
- Estimarea nu ia în considerare eventuale responsabilități de mediu și nici costurile aferente conformării la cerințele legale în materie.
- Valoarea reprezintă o **predicție** fundamentată pe informațiile disponibile la data evaluării.
- Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii și nu o certitudine absolută.
- Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând interpretarea evaluatorului pe baza datelor de piață disponibile.
- Valoarea estimată nu include TVA și nu reprezintă valoarea de asigurare.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile apartamente
3. Extras de carte funciara
4. Bilantul de suprafata
5. Fotografii



RAPORT DE EVALUARE nr. 1767

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatari: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. MIHAI VITEAZU, NR. 6, AP. 3

Data evaluarii: 09.09.2025 / Curs la data evaluarii: 5,074 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1900	S	125	125	59	514.752	101.455	80	5000	5	93.053	18.340	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					59	514.752	101.455				93.053	18.340		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 deprecierele.																

[Signature]



FISA NR. 1. - APARTAMENT

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 sarpanita din lemn ecarisat, include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	70	562,71	39.389,70	100,00	39.390	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), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	58,75	2.075,50	121.935,62	100,00	121.936	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	58,75	260,50	15.304,38	100,00	15.304	0	1	37
4	INCELFS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetel de tip Siral		mpAd	S	58,75	295,43	17.356,51	100,00	17.357	0	1	37
5	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5.954,89	5.954,89	100,00	5.955	0	1	37
6	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	S	58,75	2.691,35	158.116,81	100,00	158.117	0	1	13
7	7ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd parter	S	58,75	1.682,36	98.838,65	100,00	98.839	0	1	16
8	FSIMA3	Fatada cu simlipiatra in asize de 3 cm adancime		mp fatada opaca	S	58,75	984,78	57.855,82	100,00	57.856	0	8	128
		TOTAL FISA						514.752		514.752	0		



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) - este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. de la an. 10, 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





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

CARTE FUNCİARĂ NR. 107841-C1-U3
COPIE

Carte Funciară Nr. 107841-C1-U3 Făgăraș

Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:1950

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str MIHAI VITEAZU, Nr. 6, Ap. 3
Părți comune: Elementele de uz comun speciale:terenul de sub construcție de 174,0 m.p., fundații, fațade, pod, acoperiș, învelitoare, instalații tehnico edilitare
Elementele de uz comun generale:curte cu supraf.de 526,0 m.p., acces în curte, racorduri utilități

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III, 405/2/III	-	47	37/174	37/174	Apartament 1 compus din: una cameră, bucatărie, 1/3 parte hol , cu Au=47,0 m.p. și o cotă de 21% din elementele de uz comun speciale, respectiv 37,0 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
671 / 25/05/1955			
Decret nr. 92/1950, din 01/01/1950 emis de Tabel anexă și la adresei Întreprinderii de locuințe și localuri Făgăraș- cerere nr.587/1962 c.f.cerere nr.13/1979 c.f. cerere nr.899/2003 c.f.:			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare conf. Decr.92/1950, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/3		A1
	1) STATUL ROMÂN		
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE OPERATIVĂ, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1		A1
	1) ÎNTEPRINDEREA DE GOSPODĂRIRE ORAȘ.FĂGĂRAȘ		

C. Partea III. SARCINI .

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





cu Rahimovici
09.04.2025

E. I. I.
10.04.2025

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
Nr. 43268
Ziua 09 Luna 07 Anul 2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a Harabagiu Viorel, domiciliat/a în loc Făgăraș,
str. Dr. Ivan Kuchea, nr. 69, bl. , Sc. , ap. , titular/ membru al
Contractului de Inchiriere, NR 7779 din 03.03.2020, solicit prin prezenta
aprobarea achiziționării locuinței
afată în închiriere

La prezenta anexez următoarele documente: Contract de
Inchiriere

Data
09.04.2025

Semnatura

ADRESA corespondenta

str. Mihai Viteaz

Telefon



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 107841-C1-U3 Făgăraș

Nr. cerere	36072
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194907045



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:1950

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str MIHAI VITEAZU, Nr. 6, Ap. 3

Părți comune: Elementele de uz comun speciale:terenul de sub construcție de 174,0 m.p., fundații, fațade, pod, acoperiș, invelitoare, instalatii tehnico edilitare

Elementele de uz comun generale:curte cu supraf.de 526,0 m.p., acces în curte, racorduri utilității

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 402/2/III, 403/2/III, 404/2/III, 405/2/III	-	47	37/174	37/174	Apartament 1 compus din: una cameră, bucatărie, 1/3 parte hol , cu Au=47,0 m.p. și o cotă de 21% din elementele de uz comun speciale, respectiv 37,0 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
671 / 25/05/1955			
Decret nr. 92/1950, din 01/01/1950 emis de Tabel anexă și a adresei Întreprinderii de locuințe și localuri Făgăraș- cerere nr.587/1962 c.f.cerere nr.1213/1979 c.f. cerere nr.899/2003 c.f.;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE nationalizare conf.Decr.92/1950, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN		A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE OPERATIVA, cota actuala 1/1 1) ÎNTEPRINDEREA DE GOSPODĂRIRE ORAȘ.FĂGĂRAȘ		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

