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

HOTĂRÂREA NR.229
din data de 25 septembrie 2025

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă situat
în Făgăraş,Str.Doamna Stanca, nr. 19,ap.2, jud. Braşov,
identificat în CF. nr .105039-C1-U2 Făgăraş, Top. 105039-C1-U2 proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras
şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ,
întrunit în şedinţă ordinară,

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraş nr. 49976/1 din data de 18.09.2025 şi Raportul Compartiment Resort nr.49976 din data de 18.09.2025 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidenţă patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţe situat în Făgăraş, Str.Doamna Stanca, Nr. 19, Ap. 2, jud. Braşov, identificat în CF.nr 105039-C1-U2, Făgăraş, Top 105039-C1-U2, proprietatea Statului Român-aflat in administrarea Municipiului Fagaras şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului, al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurator, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerţ şi agricultură, al Comisiei pentru activităţi ştiinţifice, învăţământ, culte, sănătate, cultură, sportive şi de agrement, al Comisiei pentru administraţia publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeneşti, al Comisiei de turism, relaţii externe şi integrare europeană, precum şi al Comisiei pentru protectie socială, drepturile minorităţilor si integrare sociala,

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

Având în vedere cererea cu nr. 42646 din data de 02.07.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, Str. Doamna Stanca , Nr. 19, Ap 2, jud. Braşov,

Ţinând seama de Raportul de evaluare nr. 1766/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

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

Prevederile Legii nr. 244/2011 pentru modificarea art. 16 din Legea nr. 85/1992- privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat,

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

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, Str.Doamna Stanca, Nr. 19, Ap. 2, jud Brasov, identificat in CF. nr. 105039-C1-U2 Fagaras, Nr. top: 105039-C1-U2, proprietatea Statului Roman - aflat in administrarea Mumnicipiului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

Art.2: Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 1766/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş, Str. Doamna Stanca,Nr. 19, Ap. 2, jud. Braşov, identificat în CF. 105039-C1-U2 Făgăraş, Nr.Top.105039-C1-U2 *potrivit* ***anexei nr. 1,*** la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Preţul de vânzare va fi de 145.428 lei, potrivit ***anexei nr. 2,*** la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4: În cazul vânzării locuinţei cu plata în rate, se va plăti un avans de minim 10 % din preţul locuinţei. Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă cuprinsa intre 5 si 10 ani , in functie de optiunea cumparatorului, la care se adaugă dobânda anuală, stabilită de lege.

Art.5: Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 600.00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare – cumparare in fata notarului public.

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

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinţei, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraş şi locatar.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
DIVILE AURORA-OANA

ROMÂNIA JUD. BRAŞOV MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN

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, parcări

Cod: F-50

ROMÂNIA
JUD. BRAŞOV MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ

Anexa nr. 2 la HCL nr. 229/25.09.2025

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Doamna Stanca, Nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF.nr 105039-C1-U2 Făgăraș, Top. 105039-C1-U2, proprietatea Statului Român – aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025

Nr crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Preț evaluare
1.	CRETU ADRIANA ELENA	Contract de închiriere nr. 3820/27.06.2014	Făgăraș, Str D-na STANCA Nr 19, Ap 2	Apartament compus din: 1 camera,baie, verandadeschisa si beci in suprafata de 72.13 mp **Supraf. utilă 72.13 mp**	CF. 105039-C1-U2 Făgăraș, Top. 105039-C1-U2	**145.428 lei**

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

ANEXA 1 LA HCLMA-229/0025 49976/18.09.2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1766

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	**Apartament**	105039-C1-U2 Fagaras Cad/Top: 105039-C1-U2	Cote parti comune 71/303 Cote teren 71/303	**S.U.=72,13 mp**	Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. 19, ap.2, **jud. Brasov**	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ CONSILIUL LOCAL

DATA EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat DOBRILA LILIANA Legitimația Nr. 14151 Valabil 2025 Specializarea: EPI, EBM • 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 SU CACIU 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.	**Apartament**	105039-C1-U2 Fagaras Cad/Top: 105039-C1-U2	Cote parti comune 71/303 Cote teren 71/303	**S.U.=72,13 mp**	Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. 19, ap.2, **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 evaluarii. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare şi a analizei comparative a rezultatelor obţinute, s-a apreciat că **abordarea prin piaţă (metoda comparaţiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicaţie asupra valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare analizate.

Denumire	Valoarea de piata exprimata in **Lei**
Apartament	**145.428**

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

- **Argumente şi considerente**
  - Valoarea de piaţă a fost determinată exclusiv în baza ipotezelor, condiţiilor limitative şi aprecierilor formulate în prezentul raport, fiind valabilă la data evaluării.
  - Estimarea nu ia în considerare eventuale responsabilităţi de mediu şi nici costurile aferente conformării la cerinţele legale în materie.
  - Valoarea reprezintă o **predicţie** fundamentată pe informaţiile disponibile la data evaluării.
  - Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii şi nu o certitudine absolută.
  - Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând interpretarea evaluatorului pe baza datelor de piaţă disponibile.
  - Valoarea estimată nu include **TVA** şi 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 **4**

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 **6**

2.11. Descrierea raportului de evaluare **8**

2.12 Riscul evaluarii **8**

2.13. Restrictii de utilizare **8**

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) **8**

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare **9**

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor **9**

2.17. Declararea conformitatii cu SEV **10**

3. PREZENTAREA DATELOR *11*

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare **11**

3.2.Identificarea proprietatii **12**

3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate **12**

3.4. Descrierea constructiilor **13**

3.2. Analiza pietei imobiliare **14**

3.2.1. Definirea pietei specifice 14

3.2.2. Cererea solvabilă 14

3.2.3. Oferta competitive 14

3.2.4.Echilibrul pietei 16

4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR *16*

4.1. Cea mai bună 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 evaluarii. Concluziile privind valoarea *22*

A N E X E *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

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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**	105039-C1-U2 Fagaras Cad/Top: 105039-C1-U2	Cote parti comune 71/303 Cote teren 71/303	**S.U.=72,13 mp**	Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. 19, ap.2, **jud. Brasov**	STATUL ROMAN

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată in LEI

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 valorii 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 in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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

-Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

2.7. Data evaluarii

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

2.8.Inspectia proprietatii

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

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiţii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistenţă care să influenţeze valoarea de piaţă a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- 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 inlocuire - 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 şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele ce s-au anexat prezentului raport şi considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată şi considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferenţă între situaţia luată în calcul de evaluator şi cea prezentată finanţatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- In cadrul inspecţiei nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii şi acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.
- Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condiţiile generale si specifice aferente perioadei **septembrie 2025**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părţii indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;

- Valoarea este o predicţie; 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 informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidenţial, 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 circumstanţă.

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali şi 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 clientelei (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 conformitatii cu SEV

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

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

-Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Imobilul este amplasat în **municipiul Făgăraş, judeţul Braşov**, pe strada **Doamna Stanca**, într-o zonă rezidenţială caracterizată prin construcţii vechi de tip casă/apartamente la curte, dar şi prin prezenţa unor blocuri de locuinţe edificate ulterior.
Accesul la proprietate se face din strada Doamna Stanca, arteră secundară a oraşului, conectată la reţeaua stradală principală, cu acces pietonal şi auto relativ facil.

Zona are un caracter **predominant rezidenţial**, fiind alcătuită din:

- imobile de tip casă cu regim mic de înălţime (parter şi etaj), unele cu vechime considerabilă;
- construcţii colective de tip blocuri de locuinţe edificate în perioada comunistă;
- spaţii comerciale de proximitate (magazine, unităţi de alimentaţie publică).

- **Infrastructură şi utilităţi**

Zona este **racordată la utilităţile publice**:

- reţea de alimentare cu apă;
- reţea de canalizare menajeră;
- reţea de distribuţie energie electrică şi gaze naturale;
- acces la telefonie şi internet.

Strada Doamna Stanca este asfaltată parţial, cu trotuare înguste, iar accesul auto se face relativ facil, cu posibilităţi limitate de parcare în curtea comună şi pe stradă.

- **Accesibilitate urbană**

Imobilul beneficiază de acces la:

- unităţi comerciale de cartier, situate la mică distanţă;
- instituţii de învăţământ (şcoli, grădiniţe) aflate în zona centrală a Făgăraşului;
- mijloace de transport în comun ce asigură legătura cu principalele cartiere şi zone de interes ale oraşului.

3.2.Identificarea proprietatii.

Imobilul supus evaluării este reprezentat de **apartamentul nr. 2**, situat în municipiul **Făgăraş, judeţul Braşov, Str. Doamna Stanca nr. 19**.

- **Date de identificare cadastrală şi CF**
  - **Număr cadastral:** 105039-C1-U2
  - **Număr carte funciară:** 105039-C1-U2, Făgăraş
  - **Adresă administrativă:** Municipiul Făgăraş, str. Doamna Stanca nr. 19, ap. 2
  - **Suprafaţă utilă:** 72,13 mp
  - **Cote părţi comune:** 71/303 din terenul aferent construcţiei
- **Descriere funcţională**
  - Apartamentul este compus din: **o cameră principală, baie, bucătărie, verandă deschisă şi beci.**
  - Accesul se face prin curtea comună, iar apartamentul are ieşire directă la verandă.
- **Vecinătăţi conform situaţiei din teren**
  - **Nord:** alte apartamente din acelaşi corp de clădire
  - **Sud:** curte comună şi grădină
  - **Est:** acces principal pietonal
  - **Vest:** apartamente învecinate din acelaşi corp de clădire
- **Observaţii privind amplasamentul**
  - Imobilul este amplasat într-o zonă rezidenţială a municipiului Făgăraş, în apropierea unor blocuri de locuinţe şi a unor spaţii comerciale mici.
  - Accesul se realizează dintr-o stradă secundară, cu infrastructură edilitară de bază (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Imobilul analizat este înscris în **Cartea Funciară nr. 105039-C1-U2 a localităţii Făgăraş**, judeţul Braşov, având număr cadastral **105039-C1-U2**.

Conform documentaţiei cadastrale şi înscrierilor din cartea funciară:

- Imobilul este reprezentat de **apartamentul nr. 2**, situat în Făgăraş, str. Doamna Stanca, nr. 19.
- Suprafaţa utilă a apartamentului este de **72,13 mp**, cu o cotă indiviză de **71/303** părţi din terenul aferent construcţiei.

- Conform descrierii, apartamentul este compus din: **o cameră, baie, verandă deschisă şi beci**.

În ceea ce priveşte situaţia juridică:

- Dreptul de proprietate asupra imobilului este intabulat în favoarea **Statului Român**, în temeiul legii de naţionalizare.
- În prezent, conform înscrierilor din **Partea III – Sarcini** a cărţii funciare, **nu există ipoteci, privilegii, sechestre sau alte sarcini reale** înscrise asupra imobilului.

Astfel, dreptul de proprietate este **exclusiv al Statului Român**, fiind liber de sarcini

3.4. Descrierea constructiilor

mobilul analizat este amplasat într-o clădire de tip **şir de locuinţe**, cu regim de înălţime **parter**, având acces dintr-o curte comună.

- **Caracteristici constructive:**
  - **Structura:** pereţi portanţi din zidărie de cărămidă.
  - **Acoperiş:** tip şarpantă din lemn, învelitoare din ţiglă ceramică.
  - **Compartimentare:** apartamentul este compus din cameră principală (living/dormitor), bucătărie, baie, verandă deschisă şi beci.
  - **Finisaje interioare:**
    - pereţi finisaţi cu vopsea lavabilă;
    - pardoseli cu gresie (în baie şi bucătărie) şi parchet/laminat în cameră;
    - tâmplărie interioară şi exterioară din PVC cu geam termopan.
  - **Dotări:**
    - instalaţii sanitare complete (WC, lavoar, cadă, maşină de spălat rufe);
    - instalaţie de apă caldă menajeră prin boiler electric;
    - încălzire prin sobă metalică pe combustibil solid;
    - racord la utilităţi: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.
- **Starea de întreţinere:**

  - La exterior, clădirea prezintă **uzură vizibilă** (faţade deteriorate, acoperiş parţial degradat, veranda necesită reparaţii).
  - La interior, apartamentul este **întreţinut**, având finisaje şi dotări funcţionale, dar cu **grad de uzură mediu**.
  - Există urme de infiltraţii pe tavan.

Rezumat: Apartamentul are o suprafaţă utilă de **72,13 mp**, suprafata construita 90,2 (obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul de 1.25) este parte a unei clădiri vechi, dar este locuibil şi funcţional. Necesită însă **reparaţii la nivelul acoperişului şi faţadei exterioare**.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

Piaţa specifică este reprezentată de apartamentele şi locuinţele situate în municipiul **Făgăraş**, în special cele din clădiri vechi, cu regim de înălţime redus şi acces prin curţi comune.

3.2.2. Cererea solvabilă

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

3.2.3. Oferta competitive

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

Pentru analiza de piaţă au fost selectate trei apartamente comparabile, disponibile la vânzare în municipiul Făgăraş, cu caracteristici cât mai apropiate de imobilul evaluat. Acestea sunt prezentate detaliat în **Anexa nr. 1**, iar sinteza principalelor elemente de comparaţie 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)	72,13	40	48	57
Suprafață construită (mp)	90,2	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
Etaj	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, deşi nu există oferte directe cu apartamente în clădiri vechi cu acces prin curte, comparabilele selectate oferă o imagine a pieţei imobiliare din Făgăraş pentru locuinţe cu suprafeţe şi caracteristici apropiate.

3.2.4.Echilibrul pietei

Piaţa locală este una **relativ echilibrată**, cu o uşoară predominanţă a ofertei faţă de cerere. Tranzacţiile se realizează în special la preţuri negociate, sub nivelul ofertelor iniţiale, datorită numărului mare de proprietăţi similare disponibile.

4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Analiza **celei mai bune utilizări (CMBU)** are un rol esenţial în procesul de evaluare, întrucât valoarea de piaţă a unei proprietăţi trebuie raportată la utilizarea care îi maximizează valoarea, conform practicilor recunoscute internaţional. În acest sens, **Standardele de evaluare a bunurilor, ediţia 2025**, armonizate cu **Standardele Internaţionale de Evaluare (IVS)**, precum şi **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** proprietăţii.

- **Analiza utilizărilor posibile**

- **Demolare şi teren liber:** inadecvată (valoarea terenului liber este inferioară valorii actuale).
- **Utilizare rezidenţială:** adecvată (conformă cu structura zonei, cererea şi caracteristicile proprietăţii).
- **Utilizare comercială mică (ex. birou, cabinet):** posibilă legal şi fizic, dar mai puţin atractivă financiar în contextul local.
- **Utilizare office:** posibilă teoretic, dar nefezabilă financiar în municipiul Făgăraş.

- **Concluzie**

Pe baza criteriilor menţionate, **cea mai bună utilizare (CMBU)** a proprietăţii este **utilizarea actuală – rezidenţială**, care reflectă cererea reală de pe piaţă şi conduce la maximizarea valorii

4.2. METODE DE EVALUARE

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

- abordarea prin piata- comparatia directa
- 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 prêt se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	#	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	28.660		33.000	43.000	51.300
Numar camere	2		2	2	3
Suprafata desfasurata - mp	90,2		48	52	68
Suprafata utila - mp	72,13	#	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
Pret corectat		28.050	36.550	46.170

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28.050	36.550	46.170

Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28.050	36.550	46.170

Conditii de plata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28.050	36.550	46.170

Localizare	d-na stanca	Florilor	13.dec		Negoiu
Corectie (%)			15%	5	5%
Corectie		0	5.483		2.309
Pret corectat		28.050	42.033		48.479

Suprafata	72,13	48	48	57
Corectie (%)		50%	50%	27%
Corectie		14.101	21.130	12.868
Pret corectat		42.151	63.163	61.347

Etaj	p	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-3%
Corectie		0	0	-1.840
Pret corectat		42.151	63.163	59.506

Vechime bloc	100	48	45	
Corectie (%)		-15%	-15%	-35%
Corectie		-6.323	-9.474	-20.827
Pret corectat		35.828	53.688	38.679

Finisaje	satisfacatoare	bune	f bune	moderne, finisaje medii
Corectie (%)		-20%	-35%	-25%
Corectie		-7.166	-18.791	-9.670
Pret corectat		28.663	34.897	29.009

Alte ajustari		mobilat	
Corectie (%)		-20%	
Corectie	0	-6.979	0
Pret corectat	28.663	27.918	29.009

Corectie totala neta	613	-8.632	-17.161
Corectie totala neta (%)	1,86%	-20,07%	-33,45%
Corectie totala bruta	27.589	61.857	47.514
Corectie totala bruta (%)	83,60%	143,85%	92,62%
Numar corectii negative	2	3	3
Numar corectii pozitive	1	2	2
Numar elemente similare	7	5	5

Valoare estimata a proprietatii	28.663 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la 1 cifre	28.660 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: Conditiile 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 comparabilelele in functie de suprafata utila.

Etaj: s-a aplicat ajustare pentru comparabila nr. 3, etaj intermdiar 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

27.918 – 29.009 EURO

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

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

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	**145.428**	**28.663**

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 ;
- constatarile 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 75 %

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

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

Neadecvarea functionala este considerata 5 %.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobilare 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 deprecierilor (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	**146.443**	**28.863**

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	**145.428**	**28.663**
Abordarea prin cost	**146.443**	**28.863**

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodelor de evaluare şi a analizei comparative a rezultatelor obţinute, s-a apreciat că **abordarea prin piaţă (metoda comparaţiilor directe)** oferă cea mai relevantă indicaţie asupra valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare analizate.

Denumire	Valoarea de piata exprimata in **Lei**
Apartament	**145.428**

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

- **Argumente şi considerente**

  - Valoarea de piaţă a fost determinată exclusiv în baza ipotezelor, condiţiilor limitative şi aprecierilor formulate în prezentul raport, fiind valabilă la data evaluării.
  - Estimarea nu ia în considerare eventuale responsabilităţi de mediu şi nici costurile aferente conformării la cerinţele legale în materie.
  - Valoarea reprezintă o **predicţie** fundamentată pe informaţiile disponibile la data evaluării.
  - Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii şi nu o certitudine absolută.
  - Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând interpretarea evaluatorului pe baza datelor de piaţă disponibile.
  - Valoarea estimată nu include **TVA** şi 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. 1766

Beneficiar raport: PRIMARIA FAGARAS Destinatar: PRIMARIA FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. D-na Stanca, NR. 19 ap.2

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 CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită 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	124	90	648.600	127.836	75	8000	5	146.443	28.863	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					**90**	**648.600**	**127.836**				**146.443**	**28.863**		**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 deprecierile.

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DOBRILA LILIANA
Legitimatia Nr. 12154
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM

JUD. BRASOV MUNICIPIUL FAGARAS ROMANIA

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 sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	110	562,71	61.898,10	100,00	61.898	0	1	35
2	FSUPFS	Finisaj superior fara scara: pereti tencuiti, gletuiti si zugraviti acrilic, tamplarie lemn stratificat, parchet stejar clasic, gresie si faianta de calitate superioara la baie si bucatarie, fatade cu termosistem		mpAd	S	90,2	2.415,92	217.915,98	100,00	217.916	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	90,2	260,50	23.497,10	100,00	23.497	0	1	37
4	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	90,2	295,43	26.647,79	100,00	26.648	0	1	37
5	DUSLAWCS	Dus + cabina + lavoar + WC (de calitate superioara)		ansamblu	S	1	10.252,82	10.252,82	100,00	10.253	0	1	37
6	GRFUNV3	Grinda continua 1,20 x 1,40 m		Ac zona fara subsol	S	90,2	1.231,94	111.120,98	100,00	111.121	0	1	11
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	90,2	1.682,36	151.748,87	100,00	151.749	0	1	16
8	FSTROP	Tencuieli tip strop cu ciment alb		mp fatada	S	90,2	504,64	45.518,53	100,00	45.519	0	1	36
		TOTAL FISA						**648.600**		**648.600**	**0**		

lote:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele e 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 osturilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor .Schiopu

DOBRILA LILIANA
Evaluator autorizat
Legitimatia Nr. 12154
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA APARTAMENTE

https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-2-camere-258692931

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

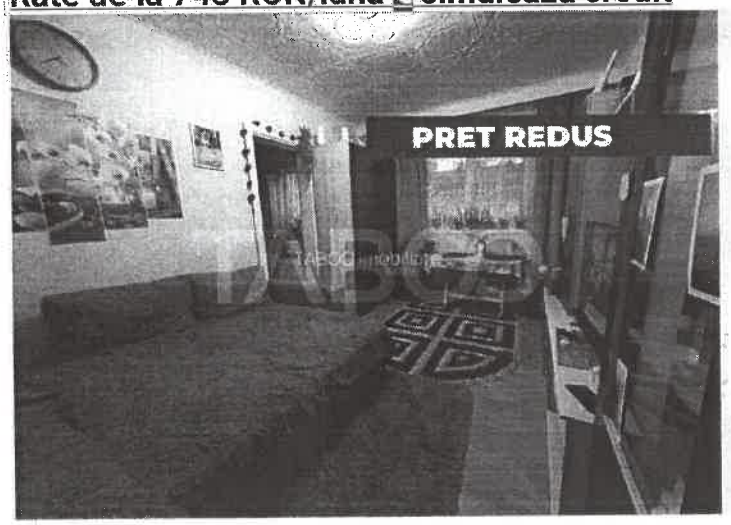
0760257449
Apelează acum

Apartament de vanzare cu 2 camere semidecomandat 40 mp utili

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

33.000 €

Rate de la 743 RON/lună simulează credit



- Proprietate reprezentată exclusiv

JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ CONSILIUL LOCAL

Nr. cam.:
2
Sup. utilă:
40 mp
Etaj:
Parter / 4
An constr.:
1977 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 2 camere de vanzare, semidecomandat, 40 mp, zona Cartierul Florilor, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Cartierul Florilor, aflat la parter intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; anul constructiei 1977, structura beton. Suprafata utila de 40 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living; • Dormitor; Finisajele interioare sunt clasice: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn, pvc; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: parchet, gresie. Utilitati si dotari: • Bucatarie: nemobilata, neutilata; • Mobilat: nemobilat; • Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica; • Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; • Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 33.000EUR Cod oferta / ID: P23388 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Confort 1SemidecomandatNemobilatCalorifereCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: X5EK107R5Actualizat în: 19 August 2025
Suprafață construită:**48 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**1**
Structură rezistență:**Beton**
Tip imobil:**Bloc de apartamente**
Regim înălțime:**P+4E**

Utilități

Destinație
Rezidențial
Pereți
FaianțăVopsea lavabilă
Podele
GresieParchet
Ușă intrare
Metal
Uși interior
LemnPVC
Ferestre cu geam termopan
PVC
Contorizare
Contor gazApometre
Dotări imobil
Interfon
Utilități
CurentApăCanalizareGazeCATV
Amenajare străzi
AsfaltatelIluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat

Puncte de interes

COMPARABILA NR. 2

https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-est-mobilat-2-camere-257216514

Simona Serban Broker

SWEET HOUSE GENARDIS
PRO

0727645875
0722421820

Apartament cu doua camere de vanzare Fagaras 13 Decembrie

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

43.000 €

Rate de la 969 RON/lună € simulează credit

Nr. cam.:**2**
Sup. utilă:**48 mp**
Etaj:**Parter / 4**
An constr.:
1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament cu doua camere semidecomandat situat la parterul unui bloc cu 4 etaje in cartierul 13 Decembrie. Imobilul este compus din: Hol intrare, bucatarie , living, dormitor si baie. Apartamentul a fost recent remodernizat . Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati.
Confort 1SemidecomandatMobilat CompletCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: XDM11008GActualizat în: 02 Aprilie 2025
Suprafață construită:**52 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**1**
Structură rezistență:**Cărămidă**
Tip imobil:**Bloc de apartamente**
Regim înălțime:**P+4E**

Utilități

Destinație
Rezidențial
Pereți
Faianță
Podele
GresieParchet
Ușă intrare
Metal
Izolații termice
Exterior
Ferestre cu geam termopan
PVC
Contorizare
Contor gazApometre
Bucătărie
Mobilată
Electrocasnice
FrigiderAragazHotă
Dotări imobil
Interfon
Utilități
CurentApăCanalizareGazeCATVTelefon
Acces internet
CabluWirelessDial-up
Amenajare străzi
Asfaltate
Comision

COMPARABILA NR. 3

https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-3-camere-265060657

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449
Apelează acum

Apartament 3 camere 57 mp utili constructie noua 2025

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

51.300 €+ TVA

Rate de la 1.398 RON/lună Simulează credit

1

Nr. cam.:
3
Sup. utilă:
57 mp
Etaj:
Parter / 6
An constr.:
2025 (Finalizată)

ROMÂNIA
JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 3 camere de vanzare, decomandat, 57 mp, zona Negoiu, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 3 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Negoiu, aflat la Parter intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Demisol+ 6 Etaje; anul constructiei 2025, structura caramida. Suprafata utila de 57 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Living + Bucatarie; • Baie; • 2 Dormitoare; Finisajele interioare sunt moderne: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: parchet, gresie. Utilitati si dotari: • Bucatarie: nemobilata, neutilata; • Mobilat: nemobilat; • Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica; • Izolatii: exterior; • Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; • Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si incalzire pardoseala. Apartamentul se finalizeaza pana la data de 01.10.2025, totodata oferind oportunitatea de a va alege pe placul dumneavoastra modelul de gresie si parchet pentru finisajele interioare. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 51.300EUR + TVA Cod oferta / ID: P23954 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

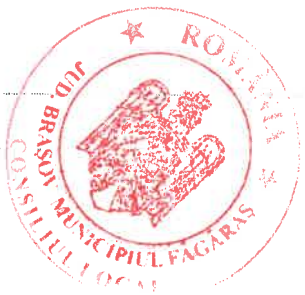
Confort 1DecomandatNemobilatCentrală proprieÎncălzire prin pardosealăParcare stradală

Detalii apartament

ID anunț: X5EK1085GActualizat în: 13 August 2025
Suprafață construită:**68 mp**
Nr. bucătării:**1**
Nr. băi:**1**
Structură rezistență:**Cărămidă**
Tip imobil:**Bloc de apartamente**
Regim înălțime:**D+P+6E**

Utilități

Destinație
Rezidențial



Pereți
FaianțăVopsea lavabilă
Podele
GresieParchet
Ușă intrare
Metal
Uși interior
Lemn
Izolații termice
Exterior
Ferestre cu geam termopan
PVC
Contorizare
Contor gazApometre
Dotări imobil
Interfon
Utilități
CurentApăCanalizareGazeCATV
Amenajare străzi
AsfaltateIluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat

D-na STANCA NR-19 : Ap 2

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 105039-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 105039-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str D-NA STANCA, Nr. 19, Ap. 2
Părți comune: terenul în suprafață de 303 mp, fundație, fațade, pereți despărțitori, planșee, pod, acoperiș, instalatii aferente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	105039-C1-U2	-	72,13	71/303	71/303	C1-U2- apartament 2, compus din : camera, baie, veranda deschisa si beci

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19709 / 09/12/2015		
Act Notarial nr. 3050, din 08/12/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 105039-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 105039-C1-U2/Fagaras, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 105039-C1 inscrisa in cartea funciara 105039-C1	A1
Act Normativ nr. Decr. 92, din 01/01/1950 intabulat cu Cerere nr.671/25.05.1955 c.f., Cerere nr.31/2004 c. f.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, debandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1 1) **STATUL ROMÂN** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 12607 din 19-AUG-15;*	A1
Act Administrativ nr. 16440 din 15/10/2015 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	~~Asupra imobilului de la A1:; conform art. 210, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, se notează existența referatului de admitere a recepției propunerii de dezlipire. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 17245 din 28-OCT-15; Radiata prin cererea nr.19709/09.12.2015, act nr.3050/08.12.2015~~	~~A1 / B.4~~
Act Notarial nr. 3050, din 08/12/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B.3, ca fiind fără efect în urma intabulării actului de apartamentare	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ CONSILIUL LOCAL

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str D-NA STANCA, Nr. 19, Ap. 2
Părți comune: terenul în suprafață de 303 mp, fundație, fațade, pereți despărțitori, planșee, pod, acoperiș, instalații aferente

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	105039-C1-U2	-	72,13	71/303	71/303	C1-U2- apartament 2, compus din : camera, baie, veranda deschisa si beci

Negociabil în circuitul civil

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Doresc număr de înregistrare

Expeditor Adriana Elena rkf Cretu Hugh di n <cretu.adryana88@gmail.com>
Destinatar <secretariat@primaria-fagaras.ro>
Data 2025-07-01 16:18

CERERE CRETU ADRIANA ELENA.docx(~14 KO)

CONTRACT INCHIRIERE SI AA.pdf

CI CRETU ADRIANA.pdf

Nr. 42646/02.07.2025
Dl. Primar
Ex. Patrimoniu
02.07.2025

E. Stu
04.07.2025

U1 - D. Comercială
HAN MIHAI ION
CF 105039 - C1 - U2 - Statul Român
U3 - Filip Dorina
U4 - Proprietar
GOCIU TEODORA

ROMÂNIA
JUD. BRAȘOV MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
CONSILIUL LOCAL

CERERE

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

In atentia:

Gheorghe Sucaciu, Primar al Municipiului Fagaras

Consiliul Local al Municipiului Fagaras

Secretarul Primariei Municipiului Fagaras

Subsemnata, Cretu Adriana-Elena, domiciliata in Fagaras, str. D-na Stanca nr.19, in baza contractului de inchiriere nr. 3820 din 14.09.2007, cu prelungire in 19.05.2009 si 27.06.2014, cu actul aditional nr 46521/76 din 02.07.2024, contract de inchiriere intre subsemnata in calitate de chirias-locatar si Municipiul Fagaras in calitate de propietar-locator.

Prin prezenta, va rog sa imi aprobati cumpararea apartamentului nr .2, de la adresa de mai sus, in care locuiesc din 2007. Pe tot parcursul contractelor de inchiriere, mi-am indeplinit obligatiile din contract, am platit la timp chiria si atunci cand a fost nevoie am facut reparatiile necesare din fonduri proprii.

In prezent, sunt singura chiriasa de la aceasta adresa, restul locatarilor au cumparat locuintele pe baza legii 112/1995. In anii 2016 si 2019 am depus cerere la Primaria Fagaras, pentru cumparare, dar nu am primit raspuns de la dumneavoastra. Va rog sa tineti cont te toate aceste aspecte si sa demarati procedura legala pentru a putea cumpara locuinta.

Impreuna cu prezenta cerere, va trimit in attach copie CI si contractul existent impreuna cu actul aditional.

Va rog sa imi trimiteti raspunsul pe adresa de email: cretu.adryana88@gmail.com si fizic la dresa din buletin.

Va multumesc!

CRETU ADRIANA ELENA

01.07.2025

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

Nr. cerere	36073
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194906705

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 105039-C1-U2 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str D-NA STANCA, Nr. 19, Ap. 2
Părţi comune: terenul în suprafață de 303 mp, fundație, fațade, pereți despărțitori, planșee, pod, acoperiș, instalații aferente

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	105039-C1-U2	-	72,13	71/303	71/303	C1-U2- apartament 2, compus din : camera, baie, veranda deschisa si beci

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale	Referinţe
19709 / 09/12/2015	
Act Normativ nr. Decr. 92, din 01/01/1950 (întabulat cu Cerere nr.671/25.05.1955 c.f., Cerere nr.31/2004 c. f.);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEnaționalizare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) **STATUL ROMÂN**	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 12607 din 19-AUG-15;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ROMÂNIA JUD. BRAȘOV CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ