



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**

**CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ**

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368.402.949, Fax: 0040368.402.948  
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂREA nr.90**  
**din data de 29 aprilie 2026**

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, Str. Mecanicilor, nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap 15, jud. Brașov, identificat în CF. nr .102510-C1-U15 Făgăraș, Nr. cadastral 102510-C1-U15 proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1921/2026

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

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 35825/1 din data de 17.04.2026 și Raportul Compartiment Resort nr. 35825 din data de 17.04.2026 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. Mecanicilor, nr 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15, jud. Brașov, identificat în CF.nr 102510-C1-U15, Făgăraș, Nr cadastral 102510-C1-U15, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1921/2026,

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 muciipiului 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. 58535 din data de 09.12.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Str .Mecanicilor, nr 11, sc C, Et P, Ap 15, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1921/2026 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 preemtiune a imobilului situat în Fagaras, Str. Mecanicilor, nr 11, Sc C, Et P, Ap. 15, jud Brasov, identificat în CF. nr. 102510-C1-U15 Fagaras, Nr. cadastral 102510-C1-U15, proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

**Art.2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1921/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Str. Mecanicilor, nr 11, sc C,Et P, Ap 15, jud. Brașov, identificat în CF. 102510-C1-U15 Făgăraș, Nr. Cadastral 102510-C1-U15, potrivit anexei nr. 1, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3:** Prețul de vânzare va fi de 37.600 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 900.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumparare în fața notarului public.

**Art.6:** Contractul de vânzare – cumparare 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,  
ALDEA ANDRA-MARIA**



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

Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru.**

Consilieri in funcție - 19

Consilieri prezenti -18

**Prezenta hotărâre se comunică:**

- 1 ex.Dosarul de sedintă
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex. Serviciul Patrimoniu

Cod: F-50



**LISTA**

**Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Mecanicilor, nr 11, Sc C, Et P, Ap 15, jud. Brașov, identificat în CF.nr 102510-C1-U15 Făgăraș, Nr cadastral 102510-C1-U15, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1921/2026**

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.	OBREJA ADRIAN	Contract de închiriere nr. 30515/28.09.2018	Făgăraș, Str. Mecanicilor Nr 11, scC,Et P Ap 15	Apartament compus din: 1 camera, bucatarie , baie ,camara hol <b>Supraf. utilă 35.00 mp</b>	CF. 102510-C1-U15Făgăraș, Nr cadastral 102510-C1-U15	<b>37.600 lei</b>



ANEXA 1 LA ANEXA NR. 90/2026

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

## RAPORT DE EVALUARE

NR. 1921

### PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Suprafețe	Adresă	Propri
1	Apartament	102510-C1-U15 Făgăraș Nr. cadastral: 102510-C1-U15	Cote părți comune: 6 Cote teren: 6	S. utilă = 35 mp Pivniță = 6,63 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, loc. Făgăraș, str. Mecanicilor nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15	STATU ROMÂ

### UTILIZATORII DESEMNAȚI:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 10.02.2026



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

## 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 Funciară	Cote părți	Suprafete	Adresă	Proprietate
1	Apartment	102510-C1-U15 Făgăraș Nr. cadastral: 102510-C1-U15	Cote părți comune: 6 Cote teren: 6	S. utilă = 35 mp Pivniță = 6,63 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, loc. Făgăraș, str. Mecanicilor nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15	STATUL ROMÂN

- 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 : 20.03.2026.



## 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.

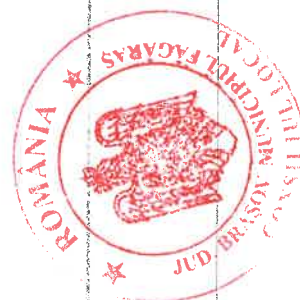
Denumire	Valoarea de piață exprimată în Lei
Apartment	<b>37.600</b>

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,0951 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



Contents

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	1
<b>Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea</b> .....	2
• <b>Argumente și considerente</b> .....	2
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	4
2.3. Obiectul evaluării.....	4
2.4. Moneda raportului.....	5
<i>Moneda de raport este Leul românesc (RON).</i> .....	5
<i>Valorile în Euro sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării.</i> .....	5
2.5. Utilizarea desemnată.....	5
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluării.....	6
2.8. Inspectia proprietății.....	6
2.9. Sursele de informații utilizate.....	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante.....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluării.....	8
2.13. Restricții 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 conformității cu SEV.....	9
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	10
3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.....	10
3.2. Identificarea proprietății.....	10
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate.....	11
3.4. Descrierea construcțiilor.....	11
<b>4. Analiza pieței imobiliare</b> .....	11
4.1. Definierea pieței specifice.....	12
4.2. Cererea solvabilă.....	12
4.3. Oferta competitivă.....	13
4.4. Echilibrul pieței.....	14
<b>5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR</b> .....	14
5.1. Cea mai bună utilizare.....	14
5.2. METODE DE EVALUARE.....	15
5.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe.....	15
5.2.2. Abordarea prin cost.....	19
<b>6. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea</b> .....	21
<b>A N E X E</b> .....	22



## 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 in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 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 :



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Suprafete	Adresă	Proprietar
1	Apartment	102510-C1-U15 Făgăraș Nr. cadastral: 102510-C1-U15	Cote părți còmune: 6 Cote teren: 6	S. utilă = 35 mp Pivniță = 6,63 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, loc. Făgăraș, str. Mecanicilor nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15	STATUL ROMÂN

#### **2.4. Moneda raportului**

Moneda de raport este Leul românesc (RON).

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

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0951 lei ;

#### **2.5 .Utilizarea desemnata**

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, pentru informarea clientului, în 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 - Termeni 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 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 evaluării**

Valoarea de piață în prezentul raport, se refera la data de : 20.03.2026

### **2.8. Inspectia proprietatii**

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in 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 evaluării;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – 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 mai jos 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 în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
  - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **februarie 2026**;
  - Valoarea prezentată include cea a cotelor părți indivize din spațiile auxiliare;
  - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
  - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o opinie asupra unei valori;
  - Valoarea nu conține 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, fotografiile, etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare relevante si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

### **2.13. Restrictii de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidential, 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 circumstanta.

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

In conformitate cu cerintele extinse privind sustenabilitatea si bunele practici internationale, prezentul raport de evaluare ia in considerare factorii de mediu (E), sociali (S) si de guvernanta (G), in masura in care acestia sunt relevanti pentru valoarea proprietatii imobiliare evaluate.

Datele de intrare semnificative identificate si analizate in contextul ESG sunt urmatoarele:

- Factori de mediu (E): localizarea proprietatii in raport cu riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren), accesul la transport public, eficienta energetica a constructiei (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinatatea cu facilitati educationale, sanitare si comerciale, siguranta zonei, impactul social al utilizarii actuale si potentiale;
- Factori de guvernanta (G): conformitatea juridica si urbanistica a proprietatii, existenta documentatiei de autorizare, respectarea reglementarilor locale si nationale in 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 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)



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

- 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 evaluat este situat în municipiul Făgăraș, jud. Brașov, pe str. Mecanicilor nr. 11, într-o zonă cu caracter rezidențial, formată din locuințe colective vechi, dispuse în regim compact, cu curți și accese comune. Adresa rezultă din documentele puse la dispoziție.

Zona este una urbană, cu acces la drumuri locale și cu existența utilităților uzuale în zonă: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale. Vecinătățile sunt reprezentate de alte apartamente și construcții similare, amplasate în același front construit.

Apartamentul este amplasat la parter, cu acces din curtea comună a imobilului. Din inspecția efectuată rezultă că amplasamentul este specific fondului construit vechi, cu grad mediu de atractivitate și cu o stare generală modestă a construcțiilor din jur.

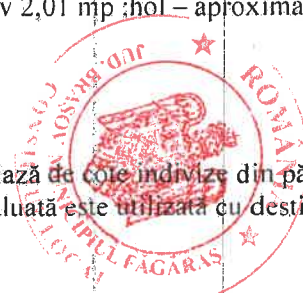
#### 3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară evaluată este reprezentată de apartamentul nr. 15, situat la parter, în municipiul Făgăraș, str. Mecanicilor nr. 11, Sc. C, jud. Brașov, identificat cu nr. cadastral 102510-C1-U15.

Conform extrasului de carte funciară, apartamentul are suprafața utilă de 35 mp (cameră – 15,20 mp ;bucătărie – 13,50 mp ;baie – aproximativ 2,54 mp;cămară – aproximativ 2,01 mp ;hol – aproximativ 1,75 mp ) + pivniță – 6,63 mp.

**Suprafata construita = 35 x 1,25 = 4.1 mp**

Apartamentul face parte dintr-un imobil de locuințe colective și beneficiază de cote indivize din părțile comune și din teren, conform documentației cadastrale. Proprietatea evaluată este utilizată cu destinație rezidențială.



### 3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Conform extrasului de carte funciara nr. 102510-C1-U15 Făgăraș, dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în favoarea STATULUI ROMÂN, cu cota de proprietate 1/1.

Din documentele puse la dispoziție rezultă că imobilul face obiectul unui contract de închiriere, fiind utilizat ca locuință. De asemenea, conform părții C a extrasului CF analizat, nu sunt înscrise sarcini asupra imobilului la data documentului consultat.

Analiza juridică a fost realizată exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, fără efectuarea unor verificări juridice suplimentare.

### 3.4. Descrierea construcțiilor

Apartamentul este situat la parterul unui imobil vechi de locuințe colective, realizat în sistem constructiv tradițional. Din inspecția vizuală, construcția apare executată din zidărie portantă, cu planșee rigide și acoperiș tip șarpantă din lemn.

Exteriorul clădirii prezintă uzură fizică vizibilă, cu tencuieli degradate, zone de exfoliere, urme de umezeală și finisaje exterioare parțial deteriorate. Părțile comune ale imobilului sunt slab întreținute și reflectă vechimea construcției.

Apartamentul are o compartimentare simplă, specifică locuințelor vechi, și este format din cameră, bucatărie, baie, hol, cameră și pivniță. La interior, finisajele sunt simple, cu un grad de uzură normal raportat la vechimea și modul de utilizare al spațiului.

Se constată existența următoarelor dotări și instalații:

- instalație electrică;
- instalație de alimentare cu apă și canalizare;
- instalație de gaze naturale;
- încălzire cu centrală termică murală;
- obiecte sanitare și dotări uzuale de locuire.

Starea tehnică generală a apartamentului poate fi apreciată ca satisfăcătoare, cu finisaje și elemente constructive parțial modernizate, dar cu influență limitată asupra vechimii efective a construcției.

## 4. 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.

#### **4.1. Definirea pieței specifice**

Piața specifică analizată este reprezentată de piața apartamentelor cu 2 camere din municipiul Făgăraș, amplasate în blocuri de locuințe colective, construite în special în perioada 1970–1985.

Proprietatea evaluată se încadrează în segmentul apartamentelor vechi, cu suprafață mică, situate într-o zonă cu atractivitate redusă, fapt ce influențează negativ nivelul valorii de piață și lichiditatea bunului.

Din analiza pieței locale rezultă că apartamentele similare se tranzacționează în funcție de:

- amplasare în cadrul orașului;
- suprafață utilă;
- etaj;
- starea tehnică;
- dotări și finisaje;
- vechimea blocului.

Având în vedere specificul proprietății evaluate și lipsa unor oferte direct comparabile în zona imediată, analiza a fost extinsă la nivelul altor cartiere rezidențiale din municipiul Făgăraș.

#### **4.2. Cererea solvabilă**

Cererea pentru apartamente cu 2 camere în municipiul Făgăraș este moderată, fiind susținută în principal de cumpărători locali, orientați spre proprietăți accesibile ca preț.

În cazul apartamentelor amplasate în zone cu atractivitate mai redusă, precum proprietatea evaluată, cererea este mai limitată, iar interesul cumpărătorilor este influențat în principal de:

- prețul de ofertă;
- costurile necesare pentru renovare;
- poziționarea în cadrul orașului;
- nivelul de confort și utilitate.

Se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată există o cerere solvabilă redusă spre medie, specifică segmentului inferior al pieței rezidențiale locale.



### 4.3. Oferta competitivă

În urma documentării pieței, nu au fost identificate comparabile directe în zona imediată a proprietății evaluate, motiv pentru care au fost selectate oferte similare din alte cartiere rezidențiale ale municipiului Făgăraș, urmând ca diferențele de localizare și caracteristici să fie reflectate prin ajustări. Datele ofertelor sunt extrase din anunțurile analizate.

• Tabel – Elemente de comparație

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Nr. camere	2	2	2	2
Suprafață utilă (mp)	35	48,00	50,00	45,00
Suprafață construită (mp)	4.1	60,00	—	61,00
Preț vânzare (€)	—	39.800	37.000	32.000
Tip comparabilă	—	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Cash	Cash / Credit	Cash / Credit	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Mecanicilor	Zona Tudor Vladimirescu	Zona V. Alecsandri	Zona Plopului
Etaj	Parter	Etaj 4 / P+4	Etaj 1 / P+4	Etaj 3 / P+4
Vechime bloc	fond construit vechi	1977	1970	1985
Finisaje, stare tehnică	Modeste, satisfăcătoare	Clasice	De renovat	Clasice, bine întreținut
Alte dotări	Centrală termică, pivniță, utilități funcționale	Balcon, centrală proprie, interfon, semimobilat	Balcon, bucătărie separată	2 balcoane, centrală proprie, mobilat/utilat
Sursa informației	—	Storia / TABOO Imobiliare	Storia / Sweet House	Imobiliare.ro / TABOO Imobiliare

Observație: Comparabilele selectate sunt amplasate în zone rezidențiale mai bine cotate decât proprietatea evaluată, motiv pentru care în analiza comparativă vor fi aplicate ajustări negative pentru localizare.

#### **4.4. Echilibrul pieței**

Piața apartamentelor din municipiul Făgăraș poate fi apreciată ca fiind relativ echilibrată, însă cu o lichiditate mai redusă pentru proprietățile amplasate în zone slab atractive.

În cazul proprietății evaluate, poziționarea într-o zonă cu atractivitate mică, precum și caracteristicile constructive și funcționale ale imobilului, conduc la:

- interes mai redus din partea cumpărătorilor;
- expunere mai lungă pe piață;
- necesitatea ajustării valorilor ofertelor comparabile.

În concluzie, proprietatea evaluată se încadrează într-un segment de piață cu cerere limitată și competitivitate redusă, fiind necesară raportarea la oferte din alte cartiere ale municipiului și corectarea acestora în funcție de diferențele existente.

### **5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR**

#### **5.1. Cea mai bună utilizare**

Analiza celei mai bune utilizări 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, 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 : 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

## 5.2. 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 piața- comparația directă
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin piața- metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost găsite suficiente date de piață.

### 5.2.1. Abordarea prin piața - metoda comparației directe

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare, când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piața.

Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vânzare cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea faptului că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și 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/tranzacție- Euro	7,380	39,800	37,000	32,000
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	44.10	60	62.5	56
Suprafata utila - mp	35.00	48	50	45
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		829	740	711
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		663	592	571
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		35,820	33,300	27,200
<b>Suprafata supusa comparatiei</b>	<b>utila</b>			
<b>Element de comparatie</b>				
<b>Drept de proprietate</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>	<b>integral</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35,820	33,300	27,200
<b>Conditii de finantare</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>	<b>cash</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35,820	33,300	27,200
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>independent</b>	<b>independent</b>	<b>independent</b>	<b>independent</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35,820	33,300	27,200
<b>Conditii de piata</b>	<b>Feb-26</b>	<b>Feb-26</b>	<b>Feb-26</b>	<b>Feb-26</b>
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35,820	33,300	27,200
<b>Localizare</b>	<b>Mecanicilor</b>	<b>Tudor Vladimirescu</b>	<b>Vasile Alexandri</b>	<b>Plopii</b>
Corectie (%)		-30%	-35%	-15%
Corectie		-10,746	-11,655	-4,080
Pret corectat		25,074	21,645	23,120
<b>Suprafata</b>	<b>35</b>	<b>48</b>	<b>50</b>	<b>45</b>
Corectie (%)		-26%	-29%	-21%
Corectie		-6,551	-6,294	-4,901
Pret corectat		18,523	15,351	18,219
<b>Etaj</b>	<b>P/P+4</b>	<b>4/P+4</b>	<b>1/P+4</b>	<b>3/P+4</b>
Corectie (%)			-10%	-10%
Corectie		0	-1,535	-1,822
Pret corectat		18,523	13,816	16,397
<b>Vechime bloc</b>	<b>1940</b>	<b>1977</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>
Corectie (%)		-25%	-15%	-25%

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

Corectie		-4,631	-2,072	-4,099
Pret corectat		13,893	11,743	12,298
<b>Finisaje</b>	satisfacator			
Corectie (%)		-50%	-40%	-40%
Corectie		-6,946	-4,697	-4,919
Pret corectat		6,946	7,046	7,379
<b>Alte ajustari</b>				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6,946	7,046	7,379
Corectie totala neta		-28,874	-26,254	-19,821
Corectie totala neta (%)		-72.55%	-70.96%	-61.94%
Corectie totala bruta		28,874	26,254	19,821
Corectie totala bruta (%)		72.55%	70.96%	61.94%
Numar corectii negative		4	5	5
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		6	5	5
Valoare estimata a proprietatii				7,379 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la	cifre			7,380 Euro
				167 Euro/ mp desfasurat
				208 Euro/ mp util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: oportunitate 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.

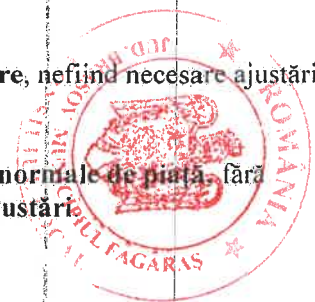
Observatii privind ajustarile realizate :

**Prețul de ofertă / vânzare:** pentru toate comparabilele, fiind oferte de piață, s-a aplicat un **discount de negociere de 10-15%**, în vederea transformării prețului de ofertare în preț probabil de tranzacționare. Această ajustare nu reprezintă o corecție propriu-zisă, ci o **alinieră la nivelul probabil al pieței**.

**Dreptul de proprietate:** dreptul de proprietate este considerat **similar** pentru toate proprietățile analizate, motiv pentru care **nu au fost necesare ajustări**.

**Condiții de finanțare:** condițiile de finanțare sunt apreciate ca fiind **similare**, nefiind necesare ajustări pentru acest element de comparație.

**Condiții de vânzare:** comparabilele au fost considerate expuse în **condiții normale de piață**, fără elemente speciale care să influențeze prețul, astfel că **nu au fost aplicate ajustări**.



**Condiții de piață:** s-a aplicat o ajustare pentru **alinierea ofertelor la data evaluării**, având în vedere dinamica pieței rezidențiale locale.

**Localizare:** Proprietatea evaluată este amplasată pe **str. Mecanicilor**, într-o zonă cu **atractivitate rezidențială redusă**, inferioară cartierelor în care sunt situate comparabilele. Din acest motiv, au fost aplicate **ajustări negative** comparabilelor, pentru a reflecta faptul că acestea beneficiază de o localizare mai bună și implicit de un nivel valoric superior.

**Suprafață:** Proprietatea evaluată are o **suprafață utilă mai mică** decât toate comparabilele utilizate. În general, apartamentele cu suprafețe mai mici pot avea un **preț unitar mai ridicat**, însă în cazul de față diferențele de suprafață au fost analizate în contextul localizării, vechimii și stării tehnice. Ajustările aplicate reflectă **diferențele de mărime și utilitate economică** între subiect și comparabile.

**Etaj:** Proprietatea evaluată este amplasată la **parter**, în timp ce comparabilele sunt situate la etaje superioare. În cazul pieței locale, apartamentele de la **parter** sunt în general considerate **mai puțin atractive** față de cele amplasate la etaje intermediare, în special din perspectiva confortului, intimității și percepției pieței. Prin urmare, au fost aplicate ajustări acolo unde s-a considerat necesar.

**Vechimea blocului:** Imobilul în care este situată proprietatea evaluată este un **fond construit mult mai vechi** decât cel al comparabilelor, aspect care influențează negativ valoarea prin prisma duratei de viață, imaginii construcției, performanței constructive și atractivității generale. Din acest motiv, au fost aplicate **ajustări negative comparabilelor**, pentru a le aduce la nivelul inferior al proprietății evaluate.

**Finisaje, stare tehnică:** Proprietatea evaluată prezintă **finisaje modeste și o stare tehnică satisfăcătoare**, inferioară comparabilelor 1 și 3 și apropiată, dar totuși inferioară, comparabilei 2. Având în vedere că starea tehnică și nivelul finisajelor influențează direct percepția pieței și costurile viitoare ale cumpărătorului, au fost aplicate **ajustări negative importante** comparabilelor, pentru reflectarea acestei diferențe.

**Alte ajustări:**

Nu au fost identificate alte elemente semnificative care să justifice ajustări suplimentare, întrucât diferențele principale au fost deja reflectate prin elementele de comparație analizate.

6.946 – 7.379 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are corecția brută procentuală cea mai mică, respectiv comparabila 3, este egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a imobilului în urma abordării prin comparația directă este de :



	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	37.600	7.380

### 5.2..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 depreciere 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 reconstrucie – Costuri de inlocuire" editate de IROVAL.

#### *. Determinarea deprecierei totale - DT*

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucie 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 deprecierei 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:



-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.

Se aplică o depreciere funcțională de 10%, determinată de compartimentarea simplă, suprafața redusă și amplasarea la parter, care conduc la un nivel de confort inferior cerințelor actuale ale pieței.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorată influențelor 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 și oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regasesc proprietatea.

S-a apreciat o depreciere economică externă de 15%, determinată de atractivitatea redusă a amplasamentului, de cererea limitată pentru acest tip de proprietate și de influența negativă exercitată de fondul construit vechi și de imaginea generală modestă a 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 depreciierilor (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.	36.739	7.211

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	37.600	7.380
Abordarea prin cost	36.739	7.211



## 6. 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.

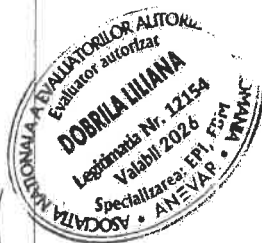
Denumire	Valoarea de piață exprimată în Lei
Apartment	<b>37.600</b>

Curs de schimb utilizat la data evaluării : **1 EUR = 5,0951 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



DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE  
APARTAMENT

## 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. 1921 APARTAMENT (DUPLICAT)

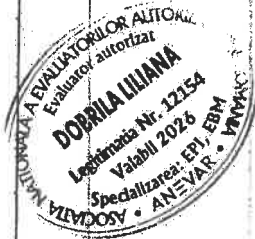
Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
 Proprietate: **Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. MECANICILOR, BL.11, AP.15**  
 Data evaluarii: **20.03.2026 / Curs la data evaluarii: 5.0951 lei/EUR**  
 Coef.de corectie pentru distanta transport: **0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)**  
 Coef. corectie manopera: **0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)**  
 Grad seismic: **7**

### EVALUARE CONSTRUCȚII - ABORDAREA PRIN COST

Poz. pe plan de sit	Anul Fizic	Varsta Cronologică (ani)	Varsta Efectivă (ani)	Suprafata construita restaurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (lei)	Depr. Estimata (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrat rãmãse de executat (lei)
APARTAMENT	1940	86	86	44.1	256.112,29	50.268,39	80.00	8.000,00	15.00	36.739,09	7.210,87	100,00	0,00
<b>TOTAL CONSTRUCȚII</b>				<b>44.1</b>	<b>256.112,29</b>	<b>50.268,39</b>				<b>36.739,09</b>	<b>7.210,87</b>		<b>0,00</b>

Artic. 11 din tabel nu contin TVA

Costul de nou constructie este calculat pe baza costului de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate finalizate din care s-au dedus deprecierile.



FISA NR. 1. - APARTAMENT

Indice	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	DUSLAWC	Cuva dus + lavab + WC (sanitare obtinute)	ansamblu	B	1	5.998,74	5.998,74	169,00	5.998,74	0,00	1	37
2	INGCONV	Incalzire cu vector radiatoare	mpAd	B	44.1	296,14	13.059,77	100,00	13.059,77	0,00	1	37
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize, monofazate, trasee curenti slabi	mpAd	B	44.1	326,16	14.383,66	100,00	14.383,66	0,00	1	37
4	INVTIG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul jigheaburilor si burianelor din tabla zincata	mp	B	53	570,82	30.253,46	100,00	30.253,46	0,00	1	35
5	7ZIDCAR37PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stâlpi scari centura si placa din beton armat realizate la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar	mpAd	B	44.1	2.067,00	91.154,70	100,00	91.154,70	0,00	1	20
6	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial	mpAc	B	44.1	2.297,55	101.321,96	100,00	101.321,96	0,00	1	13
TOTAL FISA										0	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.deviz analitic, Coef.cheil.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 cadru, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus





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

## CARTE FUNCİARĂ NR. 102510-C1-U15 COPIE

Carte Funciară Nr. 102510-C1-U15 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str MECANICILOR Nr. 15, Sc. C, Et. P, Ap. 15

Părți comune: acoperiș, alte spații comune, casa scării, pod.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102510-C1-U15	-	42	6	6	Ap. 15 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (15.20 mp), bucatarie (13.50 mp), baie (2,54mp), camera (2.01mp), hol (1.75 mp), pivnița (6.63 mp) în suprafață totală de 41.63 mp.

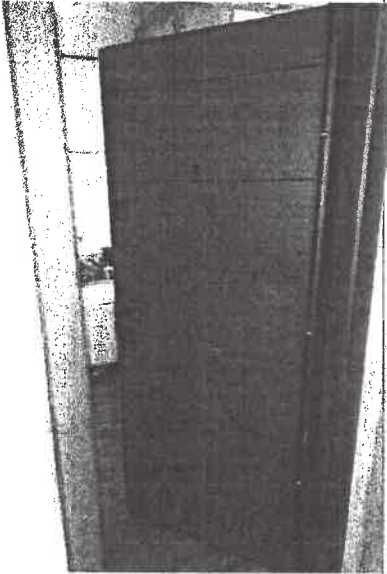
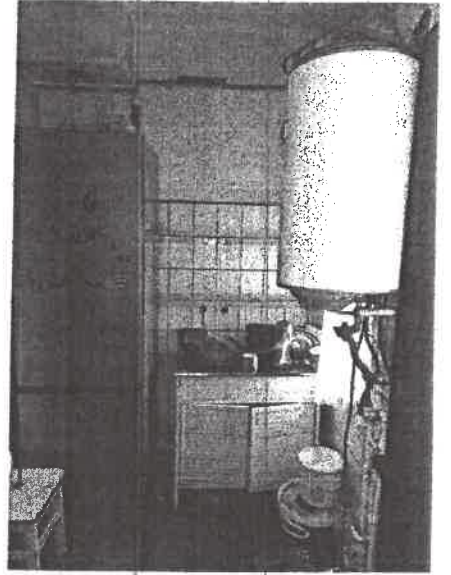
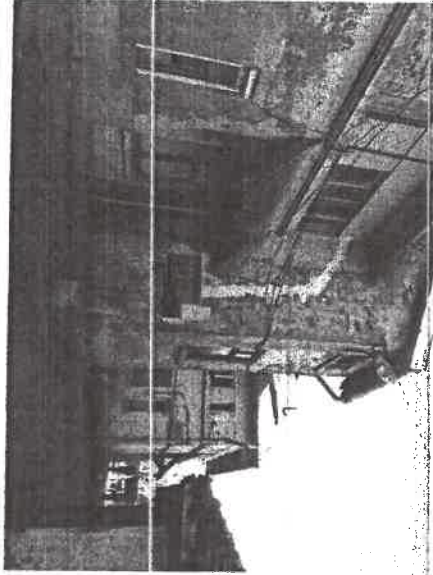
### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>18996 / 12/11/2012</b>		
Act Notarial nr. 3228, din 08/11/2012 emis de POPA MARIA CRISTINA		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 102510-C1-U15 a unitatii individuale cu numarul cadastral 102510-C1-U15/Făgăraș, rezultă din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 102510-C1 înscrisă în cartea funciara 102510-C1	A1
Act Administrativ nr. 9394, din 04/05/2011 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS (act administrativ nr. 3735/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, notând prin lege cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102510-C1/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 12769 din 14-JUL-11;		
Act Administrativ nr. 23640, din 25/10/2012 emis de PRIM. FAGARAS;		
B3	Se notează adresa pentru imobilul de la A.1 ca fiind situat în str. Mecanicilor nr. 15	A1

### C. Partea III. SARCINI .

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







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

Nr. cerere	16687
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare  
100206383443



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102510-C1-U15 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str MECANICILOR, Nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15

Părți comune: acoperis, alte spații comune, casa scarii, pod,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102510-C1-U15	-	42	6	6	Ap. 15 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (15.20 mp), bucatarie (13.50 mp), baie (2,54mp), camera (2.01mp), hol (1.75 mp), pivnita (6.63 mp) în suprafață totală de 41.63 mp

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18996 / 12/11/2012</b>	
Act Administrativ nr. 9394, din 04/05/2011 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS (act administrativ nr. 3735/08-02-2011 emis de Primăria mun. Făgăraș; documentație cadastrală);	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) STATUL ROMAN	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102510-C1/Fagaras, inscrisa prin incheierea nr. 12769 din 14-JUL-11;	

### C. Partea III. SARCINI .

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



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str MECANICILOR, Nr. 11, Sc. C, Et. P, Ap. 15

**Părți comune:** acoperis, alte spatii comune, casa scarii, pod,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	102510-C1-U15	-	42	6	6	Ap. 15 - Parter, cu suprafețe utile, compus din: cameră (15.20 mp), bucatarie (13.50 mp), baie (2,54mp), camera (2.01mp), hol (1.75 mp), pivnita (6.63 mp) în suprafață totală de 41.63 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

16/04/2026, 10:13



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

5.12.2025  
10.12.2025  
Hadebe

cu Primar.  
09.12.2025

MUNICIPIUL FAGARAS  
Nr. 58535  
Ziua 09 Luna 12 Anul 2025

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a DOBREJA ADRIAN, domiciliat/a in loc Fagaras,  
str. MECANICILOR, nr. 11, bl. 11, Sc. C, ap. 15, titular/ membru al  
Contractului de Inchiriere, NR 30515 din 28.09.2018, solicit prin prezenta

CUMPAREA LOCUINTEI DIN  
STR. MECANICILOR NR. 11, SC 11  
ap 15 compus 2 camere,  
BUCATARIE SI BAI, ANEXE COMUNE.

La prezenta anexez urmatoarele documente:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Data  
09.12.2025

ADRESA corespondenta MECANICILOR

Telefon 0238 500 111

