



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 950
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA nr.198
din data de 27 august 2026

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat
în Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc. B, Ap 17 jud. Brașov,
identificat în CF. nr .101295-C1-U21 Făgăraș, Top 3099/1/c/2/2/4/37 proprietatea Statului Român- aflat
în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2016/2026

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întreținut în sesiune ordinară,

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 47678/1 din data de 17.08.2026 și Raportul Compartiment Resort nr. 47678 din data de 17.08.2026 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. Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc B, Ap. 17, jud. Brașov, identificat în CF.nr 101295-C1-U21, Făgăraș,Top 3099/1/c/2/2/4/37, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2016/2026,

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 muciului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

Având în vedere cererea cu nr. 32823 din data de 17.03.2026 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Str Tudor Vladimirescu, Bl 1,Sc B, Ap 17, jud. Brașov,

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 2016/2026 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 preemțiune a imobilului situat în Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc. B, Ap 17, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 101295-C1-U21 Făgăraș, Nr. top: 3099/1/c/2/2/4/37, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 2016/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Str. Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc. B, Ap 17, jud. Brașov, identificat în CF. 101-C1-U21 Făgăraș, Nr. Top. 3099/1/c/2/2/4/37 potrivit anexei nr. 1, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 114.511,00 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 1000.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în fața notarului public.

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

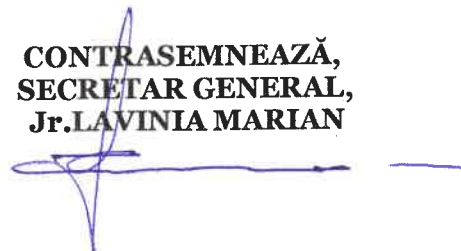
Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CENTIU MAGDALENA-FLORINA**



**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, parări
-

Cod: F-50



LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc B, Ap 17, jud. Brașov, identificat în CF.nr 101295-C1-U21,Nr. Top 3099/1/c/2/2/4/37, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2016/2026

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.	COMSIT IOAN ADRIAN	Contract de închiriere nr. 10052/29.04.2016	Făgăraș, Str Tudor Vladimirescu, Bl 1, Sc B, Ap 17	Apartament compus din: 2 camere, bucătrie,hol,camara,baie, balcon Supraf. Utilă 38.32 mp	CF. 101295-C1-U21 3099/1/c/2/2/4/37	114.511,00 lei



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2016

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Suprafațe	Adresă	Proprietar
1.	Apartament	101295-C1-U21 Făgăraș Nr. cad./top 3099/1/c/2/2/4/37	Cote părți comune: 11/687 Cote teren: 11/687	S. utilă = 38,32 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 1, sc. B, ap. 17	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.07.2026



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentat legal prin primar, domnul Gheorghe Sucaciu.

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Suprafețe	Adresă	Proprietar
1.	Apartament	101295-C1-U21 Făgăraș Nr. cad./top 3099/1/c/2/2/4/37	Cote părți comune: 11/687 Cote teren: 11/687	S. utilă = 38,32 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 1, sc. B, ap. 17	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 : 21.07.2026.

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 piata exprimata in Lei
Apartament	114.511

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,2384 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

BENEFICIAR:	1
1.INTRODUCERE	2
<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</i>	3
• Argumente și considerente.....	3
2.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	5
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	5
2.3. Obiectul evaluării.....	6
2.4. Moneda raportului.....	6
<i>Moneda de raport este Leul românesc (RON).</i>	6
<i>Valorile în Euro sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării.</i>	6
2.5. Utilizarea desemnată.....	6
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	6
2.7. Data evaluării.....	7
2.8. Inspectia proprietății.....	7
2.9. Sursele de informații utilizate.....	7
• 2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	9
2.12. Riscul evaluării.....	9
2.13. Restricții de utilizare.....	9
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernare (ESG).....	9
2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare.....	10
2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor.....	10
2.17. Declarația de conformitate cu SEV.....	10
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare.....	11
3.2. Identificarea proprietății.....	11
3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate.....	12
3.4. Descrierea construcțiilor.....	12
3.5. Amplasament și utilități.....	13
4. Analiza pieței imobiliare	13
4.1. Definirea pieței specifice.....	14
4.2. Cererea solvabilă.....	14
4.3. Oferta competitivă.....	14
Tabel – Oferta competitivă.....	15
4.4. Echilibrul pieței.....	16
5. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	16
5.1. Cea mai bună utilizare.....	16
5.2. METODE DE EVALUARE.....	17
6. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea	23
• Argumente și considerente.....	23
ANEXE	24



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 față de vreuna din părțile 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, funcția de primar al Mun. Fagaras



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Suprafațe	Adresă	Proprietar
1.	Apartament	101295-C1-U21 Făgăraș Nr. cad./top 3099/1/c/2/2/4/37	Cote părți comune: 11/687 Cote teren: 11/687	S. utilă = 38,324 mp	Jud. Brașov, UAT Făgăraș, mun. Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. 1, sc. B, ap. 17	STATUL ROMAN

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 = 5,2384 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

Estimarea valorii de piață a imobilului mai sus menționat, pentru informarea clientului, în vederea vânzării.

2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

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



Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață în prezentul raport, se referă la data de : 21.07.2026

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către 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 - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole“ editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale. Opinia evaluatorului privind valoarea de piață este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu informațiile și documentele puse la dispoziție la data evaluării.

- **Ipoteze generale**



- Aspectele juridice prezentate în raport se bazează exclusiv pe documentele furnizate de beneficiar. Evaluatorul nu a efectuat verificări juridice suplimentare, dreptul de proprietate fiind considerat valabil și transferabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini care ar putea influența valoarea de piață, cu excepția celor menționate expres în raport.
- Suprafețele utilizate în evaluare sunt cele rezultate din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul nu a efectuat măsurători cadastrale.
- Se presupune că imobilul respectă reglementările urbanistice și cerințele legale aplicabile, cu excepția situațiilor prezentate explicit în raport.
- Evaluatorul nu a efectuat expertize tehnice privind structura de rezistență, instalațiile sau alte elemente constructive și nu își asumă răspunderea pentru existența unor vicii ascunse sau defecte care nu puteau fi observate la inspecția vizuală.
- Se presupune că nu există contaminări ale terenului sau construcției și nici materiale periculoase care să influențeze valoarea proprietății.
- Metodele de evaluare utilizate au fost selectate în funcție de natura proprietății, scopul evaluării și informațiile disponibile la data evaluării.
- Valorile estimate reflectă condițiile pieței imobiliare existente la data evaluării. Modificarea condițiilor economice, financiare sau legislative poate conduce la modificarea valorii proprietății.
- Valoarea estimată reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piață și nu constituie o garanție privind prețul la care proprietatea va fi tranzacționată.
- Valoarea estimată nu include TVA.
- Valoarea estimată nu reprezintă valoarea de asigurare a proprietății.
- Prezentul raport este întocmit exclusiv pentru scopul și utilizarea precizate în raport și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul evaluatorului.
- **Ipoteze speciale**
 - Evaluarea a fost realizată pe baza informațiilor și documentelor puse la dispoziție de beneficiar, fără verificarea acestora la autoritățile competente.
 - În extrasul de carte funciară nu este înscrisă suprafața utilă a apartamentului; în evaluare s-au utilizat suprafețele rezultate din documentele furnizate de beneficiar (Fișa suprafeței locative), acestea fiind considerate corecte.
 - Apartamentul a fost inspectat vizual, fiind evaluat în starea fizică existentă la data inspecției, fără efectuarea unor investigații destructive sau expertize tehnice.
 - Se presupune că toate instalațiile (electrică, sanitară, termică și gaze) sunt funcționale, evaluatorul neefectuând verificări tehnice asupra acestora.
 - În evaluare nu au fost luate în considerare eventualele costuri necesare aducerii imobilului la standardele tehnice sau energetice actuale, cu excepția celor reflectate de piață prin analiza comparativă.
 - Valoarea estimată include cota indiviză aferentă părților comune ale clădirii și cota de teren înscrise în documentele de proprietate.



2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

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

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

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

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

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



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

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

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

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

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

2.17. Declararea conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)



- SEV 106 - Documentare 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.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă, vecinătăți și amplasare

Proprietatea este amplasată în municipiul Făgăraș, județul Brașov, pe **strada Tudor Vladimirescu, bloc 1, scara B, apartament 17**, într-o zonă cu destinație predominant rezidențială, alcătuită din blocuri de locuințe colective construite în perioada 1970–1985.

Zona beneficiază de acces direct din strada Tudor Vladimirescu, drum modernizat și racordat la rețeaua stradală a municipiului. În apropiere se regăsesc spații comerciale, unități de învățământ, mijloace de transport, parcuri publice și alte dotări de interes local, specifice unei zone urbane de locuințe colective.

Vecinătățile sunt reprezentate de alte blocuri de locuințe, spații verzi amenajate, parcuri și căi de circulație. Amplasamentul este apreciat ca fiind unul cu accesibilitate bună și cu utilități urbane complete.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este reprezentată de un **apartament situat la etajul IV** al unui bloc de locuințe colective, identificat prin **Cartea Funciară nr. 101295-C1-U21 Făgăraș**, având **numărul cadastral 30991/2/C/2/4/37**.

Conform extrasului de carte funciară, apartamentul este compus din **două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie și balcon**, împreună cu **cota indiviză de 11/687 din părțile comune ale imobilului și cota de 11/687 din terenul aferent**.

La data inspecției, apartamentul era ocupat și utilizat în scop rezidențial. Starea generală este corespunzătoare unei locuințe cu finisaje vechi, prezentând uzură fizică normală determinată de vechimea construcției și de gradul de utilizare. Finisajele și dotările sunt de nivel mediu spre inferior și necesită lucrări de renovare și modernizare pentru a corespunde standardelor actuale ale pieței.

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în **Cartea Funciară nr. 101295-C1-U21 Făgăraș**.

Conform extrasului de carte funciară, **proprietarul tabular este STATUL ROMÂN**, dreptul de proprietate fiind dobândit în baza legislației în vigoare la data înscrierii.

În Partea a III-a a cărții funciare este menționat faptul că **nu sunt înscrise sarcini, ipoteci sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate** care să afecteze proprietatea evaluată.

3.4. Descrierea construcțiilor

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament situat la **etajul IV** al unui bloc de locuințe colective cu regim de înălțime **P+4E**, edificat din panouri prefabricate din beton armat, specific construcțiilor realizate în perioada 1975–1985.

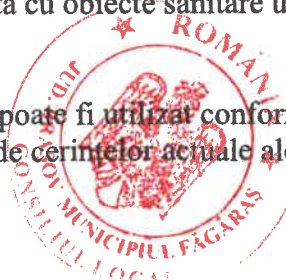
Bilanțul suprafețelor

Destinația încăperii	Suprafață (mp)
Cameră	15,92
Cameră	8,98
Hol	2,48
Bucătărie	6,61
Cămară	0,77
Hol	1,12
Baie	2,44
Suprafață utilă totală	38,32
Suprafață construită estimată	47,90

Suprafața construită estimată de 47,90 mp a fost determinată prin aplicarea coeficientului de transformare **1,25** asupra suprafeței utile, utilizat în cadrul prezentului raport pentru estimarea suprafeței construite în lipsa acestei informații în documentele de proprietate.

Apartamentul este compus din **două camere, hol, bucatărie, cămară, sas, baie și balcon**. La data inspecției, locuința era ocupată și prezenta un grad normal de uzură fizică, corespunzător vechimii construcției și utilizării îndelungate. Finisajele interioare sunt de nivel mediu spre inferior, constând în pardoseli acoperite cu mochetă și PVC, pereți zugrăviți, tâmplărie interioară din lemn și tâmplărie exterioară din PVC cu geam termoizolant. Baia este echipată cu obiecte sanitare uzuale și cadă, iar bucătăria dispune de mobilier și dotări de bază.

Din punct de vedere tehnic, apartamentul este funcțional și poate fi utilizat conform destinației sale, însă necesită lucrări de renovare și modernizare pentru a răspunde cerințelor actuale ale pieței rezidențiale.



3.5. Amplasament și utilități

Proprietatea beneficiază de acces direct din strada Tudor Vladimirescu și este racordată la toate utilitățile publice existente în zonă, respectiv:

- energie electrică;
- alimentare cu apă;
- canalizare;
- gaze naturale;
- încălzire prin convectoare;
- rețea de telecomunicații.

Existența utilităților reprezintă o condiție normală pentru exploatarea unei locuințe urbane și nu constituie un element de diferențiere valorică față de alte apartamente similare din municipiul Făgăraș.

Principalii factori care influențează valoarea proprietății sunt amplasarea într-o zonă rezidențială cu acces bun la facilități urbane, starea tehnică a apartamentului, vechimea construcției și nivelul finisajelor interioare.

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.

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



4.1. Definirea pieței specifice

Proprietatea evaluată se încadrează în segmentul **rezidențial al apartamentelor situate în blocuri de locuințe colective**, amplasate în municipiul **Făgăraș**, județul **Brașov**. Piața specifică este reprezentată de apartamente vechi, cu suprafețe reduse și medii, destinate în principal utilizării ca locuință permanentă.

Acest segment de piață este caracteristic localităților urbane de dimensiune medie, unde tranzacțiile se realizează în special între persoane fizice, iar formarea prețului este influențată în mod direct de localizare, etaj, suprafață, compartimentare, starea tehnică și gradul de modernizare al apartamentului.

În cazul proprietății analizate, piața relevantă este constituită din apartamente cu **două camere**, situate în blocuri de locuințe colective construite anterior anilor recent, comparabile din punct de vedere al amplasării urbane, funcționalității și nivelului de confort.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă aferentă acestui segment de piață este formată în principal din cumpărători persoane fizice, cu venituri mici și medii, orientați către locuințe accesibile ca preț și costuri de întreținere.

Apartamentele cu două camere și suprafață utilă redusă sunt, în general, căutate de:

- persoane singure;
- familii tinere;
- cumpărători aflați la prima achiziție;
- persoane interesate de locuire permanentă cu buget limitat;
- investitori locali interesați de achiziție în vederea închirierii.

În municipiul Făgăraș, cererea pentru acest tip de proprietate este susținută în principal de accesibilitatea prețului și de faptul că aceste apartamente reprezintă, de regulă, una dintre cele mai accesibile forme de proprietate rezidențială din piața locală.

Totuși, capacitatea de absorbție a pieței este influențată semnificativ de starea tehnică a apartamentului. Proprietățile care necesită investiții suplimentare în finisaje, instalații sau reamenajare tind să atragă un număr mai restrâns de cumpărători și, în general, sunt supuse unei negocieri mai accentuate.

Pentru proprietatea evaluată se poate aprecia existența unei cereri solvabile moderate, specifice segmentului apartamentelor accesibile din fondul locativ vechi.

4.3. Oferta competitivă

Oferta competitivă identificată pentru proprietatea evaluată este reprezentată de apartamente similare situate în municipiul **Făgăraș**, în blocuri de locuințe colective cu funcțiune rezidențială, având caracteristici constructive și funcționale comparabile.

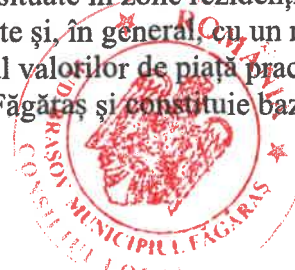


În vederea analizei comparative au fost selectate **trei oferte active de apartamente cu două camere**, situate în zonele **Negoiu, Central și Bulevardul Unirii**, considerate relevante prin prisma tipului de proprietate, suprafeței utile, regimului de înălțime și amplasării. Aceste comparabile reflectă oferta disponibilă pe segmentul apartamentelor vechi din municipiul Făgăraș și constituie un reper adecvat pentru analiza poziționării proprietății evaluate pe piață.

Tabel – Oferta competitivă

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Nr. camere	2	2	2	2
Suprafață utilă (mp)	38,32	42,00	50,00	54,00
Suprafață construită (mp)	47,90	—	65,00	73,00
Preț ofertă (€)	—	34.800	48.000	46.900
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	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Tudor Vladimirescu	Zona Negoiu	Zona Centrală	Zona Bulevardul Unirii
Etaj	4 / P+4	1 / P+3	4 / P+4	4 / P+4
An construcție	aprox. 1980	—	1970	1980
Stare tehnică	Finisaje clasice, necesită modernizare	Gata de utilizare	Renovat	Bine întreținut
Alte dotări	Balcon, tâmplărie PVC, instalații funcționale	Debara, sobă	Balcon, centrală proprie	Două balcoane, centrală proprie, interfon
Sursa informației	—	Storia	Imobiliare.ro – Sweet House	Imobiliare.ro – TABOO

Analiza ofertelor competitive evidențiază un nivel al prețurilor cuprins între **34.800 € și 48.000 €**, pentru apartamente cu două camere, având **suprafețe utile mai mari**, situate în zone rezidențiale cu atractivitate cel puțin similară sau superioară proprietății evaluate și, în general, cu un nivel al finisajelor și al dotărilor mai bun. Comparabilele selectate confirmă nivelul valorilor de piață practicate pentru apartamentele din blocuri de locuințe colective din municipiul Făgăraș și constituie baza analizei comparative utilizate în cadrul prezentului raport.



4.4. Echilibrul pieței

Piața apartamentelor vechi din municipiul Făgăraș se caracterizează printr-un echilibru relativ între cerere și ofertă, cu diferențe de atractivitate în funcție de starea tehnică, gradul de modernizare și poziționarea în bloc.

Apartamentele cu suprafețe mici și medii rămân atractive datorită prețurilor accesibile, însă proprietățile care necesită renovări au, de regulă, o expunere mai mare pe piață și suportă un grad mai ridicat de negociere.

În concluzie, segmentul analizat poate fi apreciat ca fiind o piață stabilă, funcțională, cu lichiditate moderată, în care valoarea este influențată în mod direct de starea reală a proprietății și de raportarea acesteia la ofertele concurente.

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

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin piață- 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 piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață 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 piață.

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 zona;
- 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 comparația vânzărilor se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de achiziție al unei proprietăți similare, cu utilitate comparabilă, disponibilă pe piață.

În vederea estimării valorii de piață au fost analizate trei oferte active de apartamente cu două camere situate în municipiul Făgăraș, considerate comparabile din punct de vedere al destinației, tipului de proprietate, regimului de înălțime și caracteristicilor constructive. Comparabilele au fost selectate din zone rezidențiale similare și reprezintă cele mai relevante informații de piață disponibile la data evaluării.

Analiza comparativă a fost realizată prin aplicarea unor ajustări asupra prețurilor oferite, pentru a reflecta diferențele existente între proprietatea evaluată și comparabile în ceea ce privește localizarea, suprafața, etajul, starea tehnică, vechimea construcției și alte caracteristici relevante. Ajustările au



fost fundamentate pe analiza pieței locale și pe experiența profesională a evaluatorului, fiind exprimate procentual și valoric.

Valorile ofertelor au fost corectate cu un **discount de negociere de 10%**, apreciat ca fiind reprezentativ pentru piața rezidențială din municipiul Făgăraș la data evaluării. Valoarea finală a proprietății a fost stabilită prin reconcilierea rezultatelor obținute în urma ajustării comparabilelor, acordând o importanță mai mare comparabilelor care prezintă cel mai ridicat grad de similitudine cu proprietatea evaluată.

Rezultatele analizei comparative sunt prezentate în tabelul următor.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie-Euro	21,860	34,800	48,000	46,900
Numar camere	2	2	2	2
Suprafata desfasurata - mp	47.9	50	65	73
Suprafata utila - mp	38.32	42	50	54
Suprafata utila/ desfasurata	80%	84%	77%	74%
Valoare oferta/tranzactie-Euro/mp util		829	960	869
Valoare oferta/tranzactie-Euro/mp desfasurat		696	738	642
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie-Euro corectata		31,320	43,200	42,210

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

Element de comparatie			
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	31,320	43,200	42,210

Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	31,320	43,200	42,210

Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	31,320	43,200	42,210

Conditii de piata	Feb-26	Feb-26	Feb-26	Feb-26
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31,320	43,200	42,210
Localizare	Tudor Vladimirescu	zona Negoiu	Zona Centrala	b-dul Unirii
Corectie (%)			-10%	-15%
Corectie		0	-4,320	-6,332
Pret corectat		31,320	38,880	35,879
Suprafata	38.32	42	50	54
Corectie (%)		-9%	-23%	-29%
Corectie		-2,744	-9,082	-10,418
Pret corectat		28,576	29,798	25,460
Etaj	4/P+4	1/P+3	4/P+4	4/P+4
Corectie (%)		-10%		
Corectie		-2,858	0	0
Pret corectat		25,718	29,798	25,460
Vechime bloc	1980	1980	1970	1980
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		25,718	29,798	25,460
Stare tehnica	satisfacator	buna	Renovat	buna
Corectie (%)		-15%	-25%	-15%
Corectie		-3,858	-7,449	-3,819
Pret corectat		21,860	22,348	21,641
Alte ajustari	semidecomandat			
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		21,860	22,348	21,641
Corectie totala neta		-9,460	-20,852	-20,569
Corectie totala neta (%)		-27.18%	-43.44%	-43.86%
Corectie totala bruta		9,460	20,852	20,569
Corectie totala bruta (%)		27.18%	43.44%	43.86%
Numar corectii negative		3	3	3
Numar corectii pozitive		0	0	0
Numar elemente similare		7	7	7

Valoare estimata a
proprietatii

21,860 Euro

Valoare estimata a
proprietatii rotunjit la

1 cifre

21,860 Euro
456 Euro/ mp
desfasurat



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 :

Prețul de ofertă / vânzare: pentru toate comparabilele, fiind **oferte de piață**, s-a aplicat un **discount de negociere de 10%**, în vederea transformării prețului de ofertare în preț probabil de tranzacționare. Această ajustare nu reprezintă o corecție propriu-zisă, ci o **alinieri 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 **alinierarea ofertelor la data evaluării**, având în vedere dinamica pieței rezidențiale locale.

Localizare: au fost aplicate ajustări comparabilelor în funcție de **atractivitatea zonei**, accesibilitate, poziționare urbană și percepția pieței asupra amplasamentului.

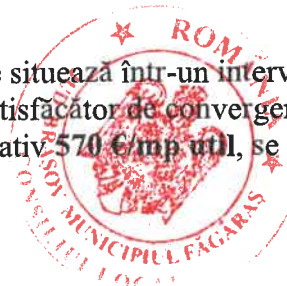
Suprafață: s-au aplicat ajustări pentru toate comparabilele, în funcție de **diferențele de suprafață utilă** față de proprietatea evaluată.

Etaj: s-a aplicat ajustare comparabilei situate la **etaj inferior**, acesta fiind considerat superior în preferința pieței față de apartamentul evaluat, amplasat la etajul 4.

Vechime: s-au aplicat ajustări în funcție de **vechimea blocului**, acolo unde diferențele de an de construire influențează percepția pieței și nivelul valoric.

Finisaje: au fost aplicate ajustări comparabilelor în funcție de **starea tehnică, gradul de întreținere și nivelul finisajelor**, raportat la proprietatea evaluată.

În urma aplicării ajustărilor, valorile corectate ale comparabilelor se situează într-un interval relativ restrâns, de aproximativ **21.641–22.348 €**, ceea ce indică un grad satisfăcător de convergență a rezultatelor. Valoarea adoptată de **21.860 €**, echivalentă cu aproximativ **570 €/mp util**, se situează în



interiorul acestui interval și este susținută în principal de comparabila cu cel mai redus nivel al ajustărilor brute.

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piața	114.511	21.860

• 5.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul necesar construirii unei proprietăți noi, cu aceeași utilitate, diminuat cu deprecierile acumulate.

Aplicarea acestei abordări este justificată în cazul proprietății evaluate deoarece:

- proprietatea își păstrează destinația rezidențială pentru care a fost proiectată;
- continuarea utilizării actuale reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății;
- construcția are o durată de viață rămasă care permite utilizarea în continuare.

Valoarea prin abordarea costului a fost estimată prin determinarea **costului de înlocuire brut (CIB)** al construcției, din care s-au dedus deprecierile fizice, funcționale și economice, conform relației:

Cost de înlocuire brut – Deprecieri = Cost de înlocuire net (CIN)

Costul de înlocuire brut al construcției a fost estimat pe baza lucrării de specialitate „**Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire**”, editată de **IROVAL**, utilizând costurile unitare corespunzătoare tipului de construcție evaluat.

• Determinarea deprecierii totale

Deprecierea reprezintă diminuarea valorii construcției față de costul de înlocuire nou, ca urmare a uzurii fizice, a neadecvării funcționale și a influențelor externe.

• Deprecierea fizică

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare cauzată de utilizarea normală, vechimea construcției, acțiunea factorilor de mediu și starea tehnică a elementelor constructive.

La estimarea acesteia s-au avut în vedere:

- durata normală de viață a construcției;
- vechimea efectivă;
- starea tehnică constatată la inspecție;



- lucrările de întreținere și modernizare executate în timp.

Având în vedere starea tehnică generală a apartamentului și a clădirii, precum și gradul de întreținere constatat la inspecție, **deprecierea fizică a fost estimată la 60%.**

- **Deprecierea funcțională**

Deprecierea funcțională reprezintă diminuarea valorii determinată de caracteristici constructive sau funcționale care nu mai corespund cerințelor actuale ale pieței.

În cazul proprietății evaluate, deprecierea funcțională a fost estimată la **5%**, având în vedere compartimentarea specifică perioadei de construire și nivelul dotărilor raportat la cerințele actuale ale utilizatorilor.

- **Deprecierea economică**

Deprecierea economică reprezintă diminuarea valorii cauzată de factori externi proprietății, precum amplasamentul, condițiile pieței, nivelul cererii sau al dezvoltării zonei.

În cazul proprietății evaluate, deprecierea economică a fost estimată la **5%**, ținând seama de caracteristicile pieței rezidențiale locale și de influența factorilor externi asupra valorii proprietății.

Calculul costului de înlocuire brut, al depreciilor și al costului de înlocuire net este prezentat în **Anexa nr. 1.**

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	108.526	20.717

Curs de schimb utilizat la data evaluării : **1 EUR = 5,2384 lei**

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	114.511	21.860
Abordarea prin cost	108.526	20.717



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 piata exprimata in Lei
Apartament	114.511

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,2384 lei

• Argumente și considerente

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



RAPORT DE EVALUARE nr. 2016 APARTAMENT

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS

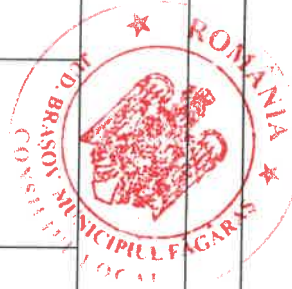
Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS

Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. TUDOR VLADIMIRESCU,,
BL.1,SC. B ,AP. 17

Data evaluarii: 21.07.2026 / Curs la data evaluarii: 5,2384 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 CONSTRUCTIIL - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz.	Denumire	Anul pif	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata constructiilor desfasurata (mp)	Cost de noua constructie (lei)	Cost de noua constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructiile (lei)	Cost net constructiile (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucraii ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1980	B	46	46	47.9	300,594.11	57,382.81	60.00	6,000.00	5.00	108,525.76	20,717.35	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCII					47.9	300,594	57,383				108,526	20,717		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 depreciile.

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 ramas e de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pa g.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faienta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieji tip strop)		mpAd	B	47.9	2,592.56	124,183.62	100.00	124,183.62	0.00	1	35
2	FINSC4APO	Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel In bloc, cota diferenta pe apartament		apart	B	1	1,010.59	1,010.59	100.00	1,010.59	0.00	1	40
3	CALAWC4E	Capa fonta la WC		ansamblu	B	1	9,641.48	9,641.48	100.00	9,641.48	0.00	1	41
4	INCELF4E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetel la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		mpAd	B	47.9	359.15	17,203.28	100.00	17,203.28	0.00	1	40

EXPERT EVALUATOR

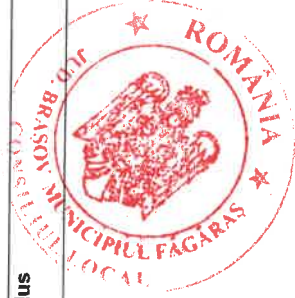
5	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic	mpAd	B	47.9	326.16	15,623.06	100.00	15,623.06	0.00	1	40
6	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic	mp Ad	B	47.9	196.66	9,420.01	100.00	9,420.01	0.00	1	40
7	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate	mpAd	B	47.9	2,578.54	123,512.07	100.00	123,512.07	0.00	1	39
		TOTAL FISA					300,594	100	300,594	0		

Note:

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor 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 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURUTE, CLADIRI CUPLETE, 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



**ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA
APARTAMENT FAGARAS**

COMPARABILA NR. 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-semidecomandat-42-mp-utili-etajul-1-zona-negoiu-IDI1uw>

Înapoi
Distribuie
Salvează



storia



storia

- Solicită releveul

Apartament 2 camere semidecomandat
42 mp utili etajul 1 zona Negoiu

34 800 €

828,57 €/m²

Calculeaza rata lunara

Strada Parcului, Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:

42 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

sobă

Etaj:

1/3

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2026-08-03

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

debara

**Clădire și materiale
Facilități**

Am completat câteva detalii cu ajutorul
optimizărilor automate (beta). Ți-a fost util
acest lucru?

Pe baza descrierii din anunț, algoritmul AI
Storia a extras și a populat acest anunț cu mai
multe detalii. Datele completate cu ajutorul
optimizărilor automate sunt marcate cu
pictograma în formă de steluță mov.
Nu



COMPARABILA NR.

[2https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-2-camere-272308889](https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-2-camere-272308889)

Simona Serban Consultant Imobiliar

0727645875

Apelează acum

Apartment cu 2 camere de vanzare central in Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

48.000 €

Rate de la 1.092 RON/lună [simulează credit](#)



Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

50 mp

Etaj:

4 / 4

An constr.:

1970 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Agentia imobiliara Sweet House va propune spre vanzare apartament cu 2 camere, semidecomandat, confort 1 in Fagaras central ,situat intr-un imobil construit in anul 1970 , disponibil la etajul 4 din 4, cu

o suprafata utila de 50 mp si o suprafata totala de 65mp.Imobilul dispune de hol, bucatarie, living baie si un dormitor. Pentru mai multe informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati . ID intern: 609. Confort 1SemidecomandatNemobilat1 Balcon / Terasă / LogieCentrală proprieRenovat

Detalii apartament

ID anunț:XDM11009J272308889

Actualizat în: 28 Ianuarie 2026

Suprafață utilă totală:50 mp

Suprafață construită:65 mp

Nr. bucătării:1

Nr. băi:1

Structură rezistență:Cărămidă

Tip imobil:Bloc de apartamente

Tip tranzacție:De vânzare prin agent

Regim înălțime:P+4E

Modalitate de plată:Cash sau Credit

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

ParchetGresie

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

Aluminiu

Contorizare

ApometreContor gaz

Bucătărie

UtilatăMobilată

Electrocasnice

AragazFrigider

Facilități imobil

Interfon

Utilități

ApăCurentGazeCanalizareCăldură

Internet

Cablu

Servicii imobil

Menaj

Amenajare străzi

Asfaltat iluminat stradalMijloace de transport în comun



Comparabila nr. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-2-camere-274861859>

TABOOro

4.68(21 review-uri)

0760257449

Apelează acum

**Apartament 2 camere
decomandat 54 mp zona**

Bulevardu Unirii etaj 4

Făgăraș, Județul Brașov- [Vezi](#)

[Hartă](#)

46.900 €

Rate de la 1.065 RON/lună [simulează credit](#)



Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

54 mp

Etaj:

4 / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

[Vezi Hartă](#)

Descriere apartament

Apartament 2 camere de vanzare, decomandat, 54 mp, zona Bulevardu Unirii, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Bulevardu Unirii, aflat la etajul 4 intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; Anul constructiei 1980, structura beton. Suprafata utila de 54 mp + balcon de 8 mp. Apartamentul este structurat astfel: •

Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living cu balcon; • Dormitor cu balcon; • Camara; • Debara; Finisajele interioare sunt clasice: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: gresie, mocheta. 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: 46.900€ Cod ofertă / ID: P26000 Sună-ne acum la numarul din anunt și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

[Citește mai mult](#)

Confort 1DecomandatNemobilat2 Balcoane / Terase / LogiiCalorifereCentrală proprieBine întreținut (Bună)

Detalii apartament

ID anunt:**X5EK10999274861859**

Actualizat în: **01 Aprilie 2026**

Suprafață construită:**73 mp**

Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**1**

Structură rezistență:**Beton**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**P+4E**

Pereți

Vopsea lavabilăFaianță

Podele

GresieMochetă

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVCPVC

Contorizare

ApometreContor gaz





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U21 Făgăraș

Nr. cartă	42488
Zona	21
Lot	07
Anul	2023
Cod verificare	100149262612

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6845

Adresa: Loc. Făgăraș, Str. T. Vladimirescu, Bl. 1, Sc. B, Ap. 17, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorie sc.B, terasă, instalații aferente și trotuar de gardă

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/ 37			11/687	11/687	Apartam. 17 sc. B compus din: 2 camere, hol, bucatărie, camera, sas, baie, balcon cu o cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3113 / 23/07/1992	
Adresa nr. 5732/1992 emis de RASC Făgăraș;	
B1. Titularitate, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală:	
1/1	
1) STATUL ROMÂN	
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 68/5)	

C. Partea III. SARCINI

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



FIȘA
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Tudor Vladimirescu, bl. I, sc. B, ap. 17, situată la nivelul a IV. etaj, cu încălzire b.) centrală, apă curentă c.) în locuință, canalizare d.) în locuință, instalație electrică e.) da, construite din materiale inferioare f.) nu.

A.
Date privind locuința închiriată

Nr. CRT	DENUMIREA ÎNCĂPERII g.)	SUPRAFAȚA	ÎN FOLOSINȚĂ EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚĂ COMUNĂ
1	Camera	15.92 mp.	15.92 mp.	
2	Camera	8.98 mp.	8.98 mp.	
3	Hol	2.48 mp.	2.48 mp.	
4	Bucătărie	6.61 mp.	6.61 mp.	
5	Camara	0.77 mp.	0.77 mp.	
6	Hol	1.12 mp.	1.12 mp.	
7	Baie	2.44 mp.	2.44 mp.	
TOTAL		38,32		

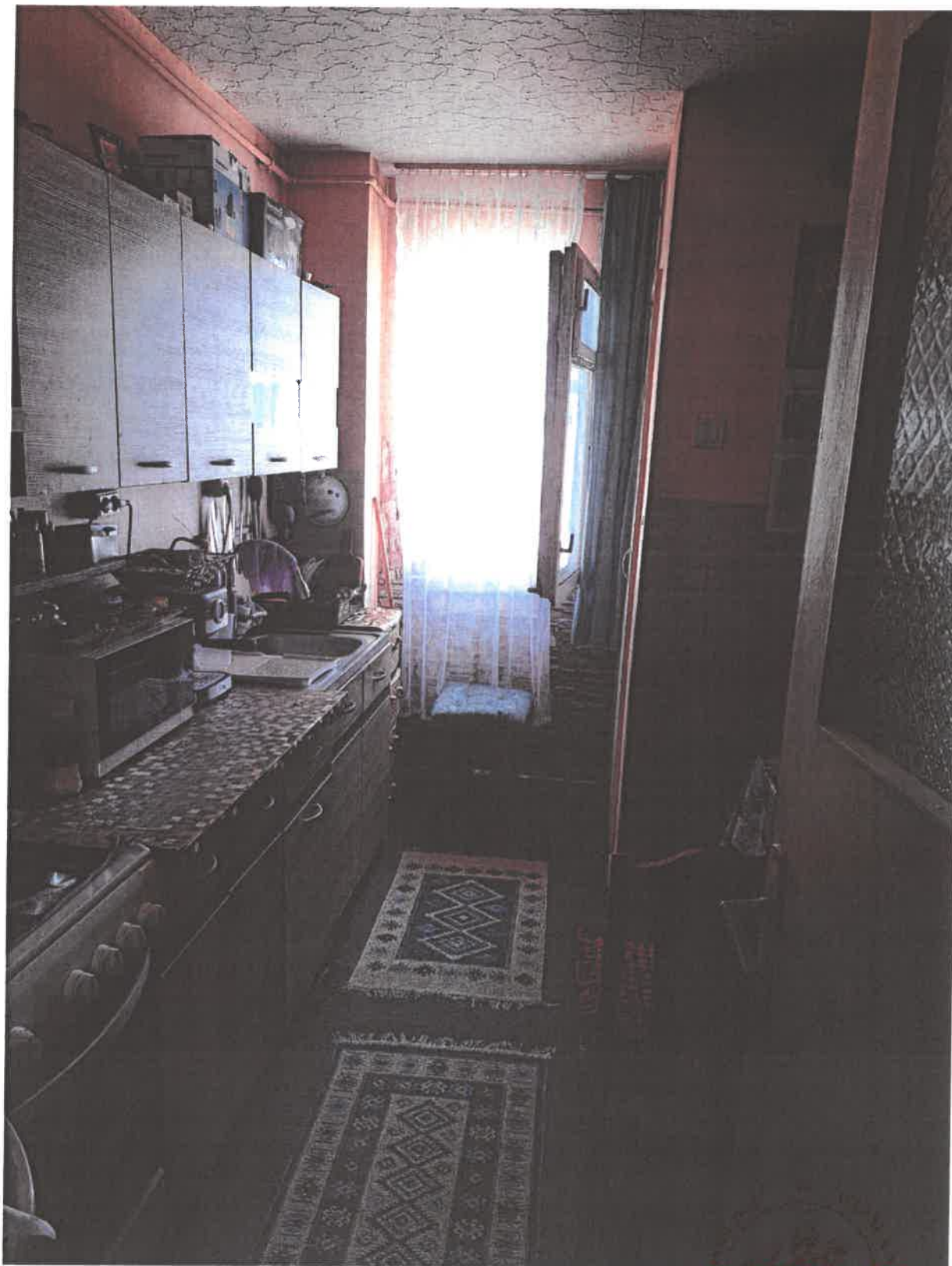
Suprafața curții și grădinii--
a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele
b) centrală, sobe de gaz, alte mijloace de încălzire
c) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
d) în locuință, în clădire, în curte, în stradă
e) da sau nu
f) da sau nu
g) cameră, hol, oficiu, baie, bucătărie, cămară, vestibul, WC, debara, antreu, culoar, boxă, magazie, șură, șopron, pod, pivniță, etc

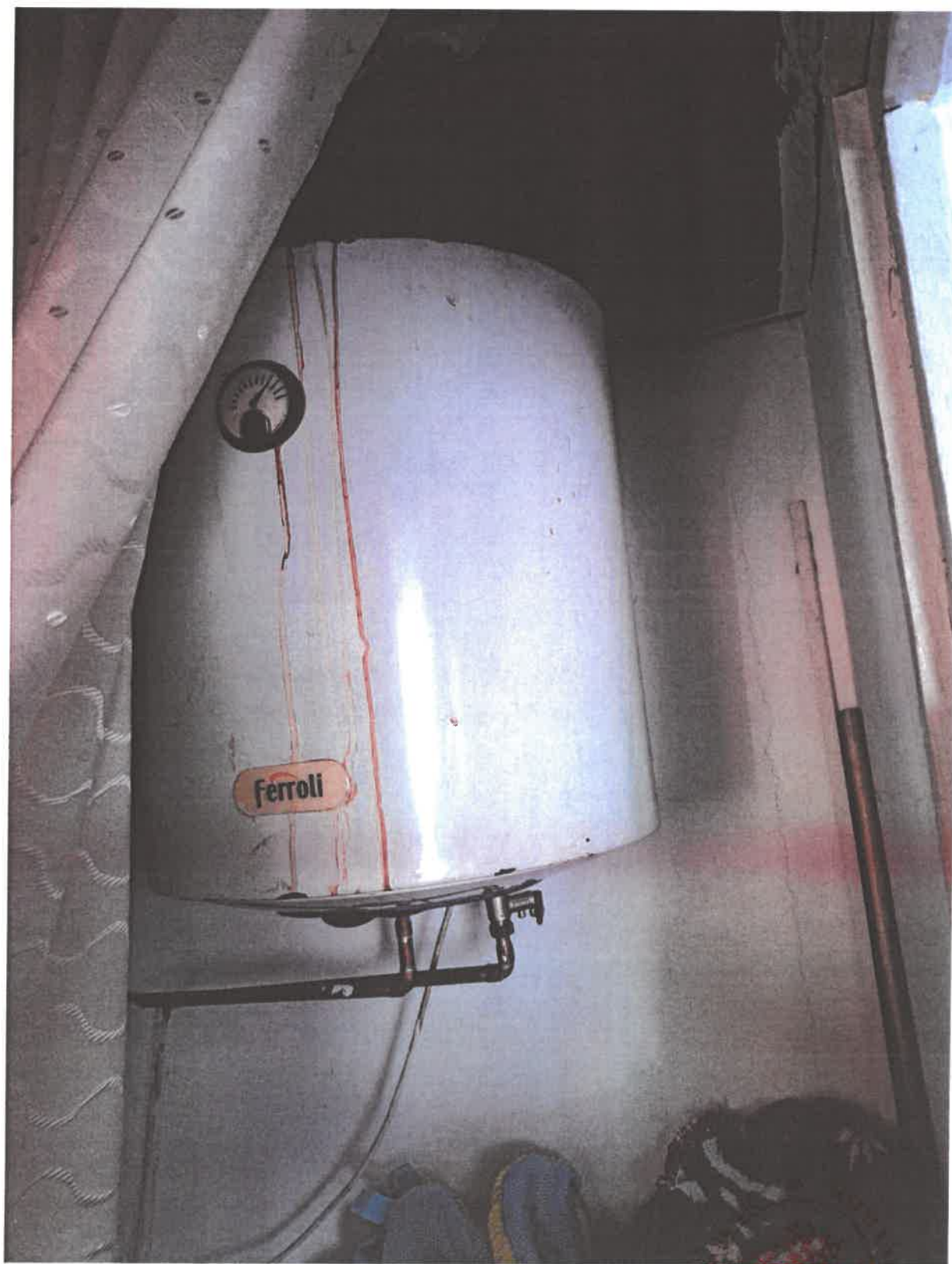
PRIMAR















Q. P. Mihai
17.03.2026

ES
17.03.2026
[Signature]

32823

Zona 17

03 April 2026

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a COMSIT IOAN-ALDIAN domiciliat/a in loc Fagaras,
str. T. VLADIMIRESCU, nr. , bl. 1, Sc. B, ap. 17, titular/ membru al
Contractului de Inchiriere, NR 10052 din 29.04.2016, solicit prin prezenta

CUMPARAREA IMOBILULUI PREZENTAT MAI
SUS

La prezenta anexez urmatoarele documente:



Data 17-03-2026

Semnatura

ADRESA corespondenta _____

Telefon _____



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101295-C1-U21 Făgăraș

Nr. cerere	42488
Ziua	21
Luna	07
Anul	2023

Cod verificare

100149262612



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6845

Adresa: Loc. Făgăraș, Str T.Vladimirescu, Bl. 1, Sc. B, Ap. 17, Jud. Brașov

Părți comune: terenul de sub bloc, fundații, subsol tehnic, racorduri utilități, casa scării, uscătorie sc.B, terasă, instalații aferente și trotuar de gardă

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 3099/1/c/2/2/4/ 37	-	-	11/687	11/687	Apartam.17 sc.B compus din:2 camere, hol, bucatarie, camera, sas, baie, balcon cu o cota de 11,04 m.p. din partile de uz comun

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
3113 / 23/07/1992			
Adresa nr. 5732/1992 emis de RASC Făgăraș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) STATUL ROMAN		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6845)		

C. Partea III. SARCINI .

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

