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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr. .....
Din data de .....

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş str.Dulgherului , nr. 2, ap. 2,jud. Brasov identificat în CF 106191-C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24.000 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ,
întrunit în şedinţă.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraş nr. 55008/1 din data de 20.10.2026 şi Raportul Compartimentului de specialitate nr. 55008 din data de 20.10.2026, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş str. Dulgherului, nr. 2, ap.2 , jud. Brasov, identificat în CF. 106191-C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 4941/24.000, precum şi faptul că acesta se regăseşte în Inventarul bunurilor ce aparţin domeniului privat al Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

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

Având în vedere cererea nr. 46470 din 04.08.2026 a titularului contractului de închiriere locuinţă

Ţinând seama de Raportul de evaluare nr 2049/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

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

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 şi alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂŞTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, str.Dulgherului, nr.2, ap.2, jud. Brasov, înscris în CF 106191- C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24000, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş, către titularul contractului de închiriere, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însuşeşte Raportul de evaluare nr 2049/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş str. Dulgherului, nr. 2, ap. 2, jud. Brasov identificat în CF 106191- C1-U2 Făgăraş şi a terenului aferent în cotă de 5941/24000, potrivit ***anexei nr. 1***, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă preţul de vânzare al locuinţei conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 28.103,00 lei.

Art.4.

Alin. (1).Vânzarea locuinţei identificată la art. 1 se va face cu plata în rate , inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Alin.(2). Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Alin.(3) Ratele se vor achita lunar, pana la data de 30/31 a lunii in curs.

Alin.(4). În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Art.5: Cumparatorul are obligatia de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 700,00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contactului de vanzare-cumparare in fata notarului public

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

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

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Primarul Municipiului Făgăraş prin Serviciu Patrimoniu.

INIŢIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

VIZAT LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro
SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENŢĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 55008/1 din data de 20.10.2026

REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş str.Dulgherului, nr. 2, Ap 2, jud. Brasov identificat în CF 106191- C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24000 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026

În conformitate cu :

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

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 46470 din data de 04.08.2026 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, str. Dulgherului, nr. 2, ap. 2, jud. Braşov;

- Raportul de evaluare nr 2049/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit preţul de piaţă al imobilului apartament situat in -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă situat în Făgăraş, str.Dulgherului, nr.2, ap. 2, jud. Brasov, identificat în CF nr. 106191-C1-U2Făgăraş şi a terenului aferent în cotă de 5941/24.000, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2049/2026

Având în vedere că preţul de piaţă, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.103.00 lei.

Vânzarea locuinţei identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat în Făgăraş str. Dulgherului, nr. 2, ap.2, jud. Brasov identificat în CF 106191- C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24.000, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

ROMÂNIA
JUDEŢUL BRAŞOV
MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro
SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENŢĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 55008 din data de 20.10.2026

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat in Făgăraş str.Dulgherului, nr. 2, Ap 2, jud. Brasov identificat în CF 106191- C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24000 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026

În conformitate cu :

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

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 46470 din data de 04.08.2026 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinţei, prin care solicită cumpărare a locuinţei deţinută cu chirie, situată în Făgăraş, str. Dulgherului, nr. 2, ap. 2, jud. Braşov;

- Raportul de evaluare nr 2049/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit preţul de piaţă al imobilului apartament situat in -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă situat în Făgăraş, str.Dulgherului, nr.2, ap. 2, jud. Brasov, identificat în CF nr. 106191-C1-U2 Făgăraş şi a terenului aferent în cotă de 5941/24.000, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş şi însuşirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2049/2026

Având în vedere că preţul de piaţă, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.103.00 lei.

Vânzarea locuinţei identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinţei se eşalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referinţă a Băncii Naţionale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare şi rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligaţiei neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracţiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenţă şi până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinaţia de locuinţă, situat în Făgăraş str. Dulgherului, nr. 2, ap.2, jud. Brasov identificat în CF 106191- C1-U2 Făgăraş si a terenului aferent în cotă de 5941/24.000, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraş si insusirea Raportului de evaluare nr . 2049/2026.

Nr. crt.	Funcţia şi atribuţia	Numele şi prenumele	Data	Semnătura
2	Şef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	20.10.2026	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	20.10.2026	

Anexa nr. 2 la HCL nr. ...../.....

LISTA
Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat in Făgăraș str . Dulgherului, nr. 2, ap. 2, identificat în CF.nr. 106191-C1-U2Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Pret Valoare expertiza
1.	**SUBTIREL GHEORGHE**	Contr. Închiriere nr. 792/27.06.2014	Făgăraș, str Dulgherului, nr. 2, ap. 2	Apartament compus din: 4 camere, bucatarie, hol Supr.utila 50 mp	C.F. nr. 106191- C1-U2 Făgăraș	**28.103.00 lei**

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2049

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară / Nr. cadastral	Cote-părți	Componența locuinței	Adresa	Proprietar
1	Apartament cu suprafața utilă de **50 mp**	**106191-C1-U2 Făgăraș**	Părți comune: **5.000/20.200**; teren: **5.941/24.000**	Hol, bucătărie, 4 camere	Făgăraș, str. Dulgherului nr. 2, parter, ap. 2	Municipiul Făgăraș – domeniul privat

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.10.2026

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 reprezentată de un apartament situat în municipiul Făgăraș, str. Dulgherului nr. 2, parter, ap. 2, județul Brașov, aparținând **Municipiului Făgăraș – domeniul privat**, identificat conform extrasului de carte funciară, după cum urmează:

Nr. crt.	**Denumire**	**Carte funciară / Nr. cadastral**	**Cote-părți**	**Componența locuinței**	**Adresa**	**Proprietar**
1	Apartament cu suprafața utilă de **50 mp**	**106191-C1-U2 Făgăraș**	Părți comune: **5.000/20.200**; teren: **5.941/24.000**	Hol, bucătărie, 4 camere	Făgăraș, str. Dulgherului nr. 2, parter, ap. 2	Municipiul Făgăraș – domeniul privat

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 09.10.2026.

REZULTATUL EVALUARII

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, in opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
Apartament	**28.103**

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,3414 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



Contents

.....3

2. TERMENII DE REFERINTA 5

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului 5
- **Certificarea evaluatorului** 5

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati 6

2.3. Obiectul evaluarii 6

2.4. Moneda raportului 6

2.5 .Utilizarea desemnata 6

2.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate 6

2.7. Data evaluarii 7

2.8. Inspecția proprietății 7
- **2.9. Sursele de informații utilizate** 7

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante 8

2.11. Descrierea raportului de evaluare 10

2.12 Riscul evaluarii. 10

2.13. Restrictii de utilizare 11

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) 11

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare 11

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor 11

3. PREZENTAREA DATELOR ..... *Error! Bookmark not defined.*

3.1. Date despre zonă și localizare ..... Error! Bookmark not defined.

3.2. Identificarea proprietății ..... Error! Bookmark not defined.

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate ..... Error! Bookmark not defined.

3.4. Amplasament și utilități ..... Error! Bookmark not defined.

3.5. Descrierea construcției ..... Error! Bookmark not defined.

4. Analiza pietei imobiliare *12*

4.1. Definirea pieței specifice 15

4.2. Cererea solvabilă 16

4.3. Oferta competitivă 16
- **Ajustarea chiriei de piață** 17

4.4. Echilibrul pieței 17

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR *18*

5.1.Cea mai buna utilizare 18

5.2. Metode de evaluare 19
5.2.1. Abordarea prin venit – Capitalizarea directă 19
5.2.2. Abordarea prin cost 21
Determinarea deprecierii totale (DT) 21

6. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea *23*

.....

A N E X E *25*

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 evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- **Certificarea evaluatorului**
  - Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt, în limita informațiilor disponibile la data evaluării, reale și corecte.
  - Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport sunt formulate în concordanță cu ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative menționate și reprezintă concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului.
  - Nu am niciun interes actual sau potențial în proprietatea care constituie obiectul prezentului raport și nu am niciun interes personal față de părțile implicate în evaluare.
  - Angajarea evaluatorului și onorariul aferent acestei lucrări nu sunt condiționate de raportarea unei valori predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de formularea unei concluzii favorabile clientului ori unei alte părți interesate.
  - Analizele, opiniile, concluziile și prezentul raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.
  - Dețin cunoștințele, experiența și competența profesională necesare pentru realizarea în mod corespunzător a prezentei lucrări de evaluare.
  - Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența unui reprezentant al beneficiarului. La elaborarea prezentului raport nu am primit asistență profesională semnificativă din partea unei alte persoane.
  - La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și deține competența necesară pentru întocmirea acestei lucrări.

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



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 secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentat legal prin primar, domnul Gheorghe Sucaciu.

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară reprezentată de un apartament situat în municipiul Făgăraș, str. Dulgherului nr. 2, parter, ap. 2, județul Brașov, aparținând **Municipiului Făgăraș – domeniul privat**, identificat conform extrasului de carte funciară, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire	Carte funciară / Nr. cadastral	Cote-părți	Componența locuinței	Adresa	Proprietar
1	Apartament cu suprafața utilă de **50 mp**	**106191-C1-U2 Făgăraș**	Părți comune: **5.000/20.200**; teren: **5.941/24.000**	Hol, bucătărie, 4 camere	Făgăraș, str. Dulgherului nr. 2, parter, ap. 2	Municipiul Făgăraș – domeniul privat

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,3414 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Evaluarea proprietății imobiliare a fost realizată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

La elaborarea prezentului raport au fost avute în vedere următoarele standarde și ghiduri de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul 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.

Tipul valorii estimate este valoarea de piață, definită conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, astfel:

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

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 09.10.2026

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către evaluator la data de 06.10.2026, atât la interior, cât și la exterior, în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Au fost analizate vizual starea tehnică aparentă, finisajele, dotările, instalațiile și amenajările existente, fiind realizate fotografii anexate raportului.

Inspecția a avut caracter vizual, fără efectuarea unor investigații tehnice de specialitate. Se presupune că nu există defecte ascunse ale construcției sau terenului care să influențeze semnificativ valoarea proprietății.

• 2.9. Sursele de informații utilizate

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informații:

Informații și documente furnizate de beneficiar:

- Extras de carte funciară;
- Informații privind istoricul proprietății, modul de utilizare și starea acesteia.

Informații obținute de evaluator:

- Constatările efectuate cu ocazia inspecției proprietății din data de 06.10.2026;
- Informații privind ofertele de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile din municipiul Făgăraș, obținute din anunțuri și platforme imobiliare;
- Informații privind nivelul chiriilor practicate și solicitate pe piața rezidențială din municipiul Făgăraș, utilizate pentru analiza pieței închirierilor și estimarea venitului potențial al proprietății;
- Informații privind cererea, oferta, gradul de atractivitate și particularitățile pieței imobiliare din zona analizată.

Surse de specialitate:

- Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025 (SEV 2025);
- Cursul de schimb valutar la data evaluării, 09.10.2026: 1 euro = 5,3414 lei;
- Lucrarea de specialitate „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire", editată de IROVAL, pentru clădiri rezidențiale, comerciale, industriale și agricole.

- Instrumente bazate pe **inteligență artificială (IA)**, utilizate ca suport auxiliar pentru documentare, structurarea informațiilor, analiza datelor și redactarea raportului.

Informațiile și documentele furnizate de beneficiar au fost considerate corecte, în limita verificărilor efectuate. Informațiile de piață au fost analizate în funcție de relevanța acestora pentru proprietatea evaluată.

Utilizarea inteligenței artificiale a avut exclusiv caracter auxiliar, fără a substitui raționamentul profesional al evaluatorului. Selectarea datelor relevante, stabilirea ipotezelor, aplicarea metodelor de evaluare și formularea concluziei asupra valorii reprezintă responsabilitatea exclusivă a evaluatorului autorizat.

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, ipoteze speciale și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu informațiile și aprecierile cuprinse în prezentul raport. Orice modificare semnificativă a situației juridice, fizice, tehnice sau economice analizate poate conduce la necesitatea revizuirii concluziilor evaluării.

- **Ipoteze**
  - Aspectele juridice au fost analizate exclusiv pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, fără efectuarea unor investigații juridice suplimentare. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil, opozabil și transferabil.
  - Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că situația juridică prezentată în documentele puse la dispoziție este completă și corectă. Orice diferență semnificativă între situația analizată și situația juridică reală poate impune revizuirea raportului.
  - Proprietatea a fost considerată liberă de sarcini, cu excepția celor evidențiate în documentele analizate și menționate în prezentul raport.
  - Se presupune că proprietatea respectă reglementările urbanistice, de construire, de utilizare și de exploatare aplicabile, în măsura în care nu au fost identificate și prezentate în raport neconformități relevante.
  - Nu au fost efectuate verificări de natură tehnică, structurală, geotehnică, ale instalațiilor sau expertize privind siguranța construcției. Inspecția realizată de evaluator a avut caracter exclusiv vizual și nu poate substitui o expertiză tehnică de specialitate.
  - În cadrul inspecției nu au fost efectuate sondaje, decopertări, măsurători ale elementelor structurale sau verificări ale instalațiilor ascunse. Proprietatea a fost considerată lipsită de vicii ascunse care ar putea influența semnificativ valoarea, cu excepția celor observabile la inspecție și reflectate în evaluare.
  - Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului rapoarte privind existența contaminanților, materialelor periculoase sau a altor riscuri de mediu. În consecință, evaluarea a fost realizată în

ipoteza că nu există astfel de factori şi că nu sunt necesare costuri de decontaminare sau conformare suplimentară.

- Suprafeţele, cotele-părţi şi celelalte date de identificare utilizate în evaluare sunt cele înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului. Nu au fost efectuate măsurători cadastrale proprii.
- Informaţiile furnizate de client şi cele preluate din surse de piaţă au fost considerate credibile şi adecvate scopului evaluării. Evaluatorul nu garantează însă că nu există şi alte informaţii relevante, necunoscute la data elaborării raportului.
- Ipotezele utilizate în aplicarea metodelor de evaluare au fost considerate rezonabile în raport cu informaţiile disponibile la data evaluării şi cu specificul pieţei locale.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării şi în condiţiile economice, juridice şi de piaţă existente la acea dată. Modificarea semnificativă a nivelului cererii şi ofertei, a inflaţiei, a costurilor de construcţie, a cursului valutar sau a condiţiilor de finanţare poate influenţa valoarea.
- Valorile exprimate în euro au caracter orientativ, conversia fiind realizată la cursul valutar menţionat în raport. Evoluţia valorilor imobiliare nu este obligatoriu proporţională cu evoluţia cursului de schimb.
- Orice alocare a valorii pe componente este valabilă exclusiv în contextul şi pentru utilizarea desemnată în prezentul raport. Valorile alocate separat nu trebuie utilizate independent sau în legătură cu o altă evaluare.
- Valoarea estimată se referă la proprietatea în ansamblul său şi include drepturile aferente cotelor-părţi indivize din părţile comune ale construcţiei şi cota de teren aferentă.
- Prezentul raport nu conferă dreptul de publicare, reproducere integrală sau parţială ori utilizare în alt scop decât cel desemnat, fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul nu are obligaţia de a furniza ulterior consultanţă, explicaţii suplimentare, expertiză judiciară sau mărturie în instanţă, cu excepţia situaţiei în care există un acord distinct în acest sens.
- Valoarea estimată reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piaţă la data evaluării şi nu o garanţie a preţului efectiv de tranzacţionare.
- Valoarea estimată nu include TVA, dacă nu se precizează în mod expres altfel.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

- **Ipoteze speciale**

- Evaluarea a fost realizată în ipoteza specială că utilizarea rezidenţială existentă este permisă legal şi poate continua în condiţii normale, în lipsa unor documente care să indice contrariul.
- S-a considerat că apartamentul şi cotele-părţi aferente sunt individualizate şi pot face obiectul unei tranzacţii, în conformitate cu înscrierile din cartea funciară.
- **Lipsa releveelor, verificarea suprafeţelor şi eventualele extinderi constructive:** Evaluatorului nu i-au fost puse la dispoziţie relevee, planuri cadastrale detaliate, autorizaţii de construire sau alte documentaţii tehnice actualizate care să permită verificarea suprafeţelor şi configuraţiei reale a proprietăţii. Evaluatorul nu a efectuat măsurători proprii, acestea nefiind incluse în obiectul misiunii de evaluare. În consecinţă, evaluarea a fost realizată în ipoteza specială că suprafaţa şi configuraţia proprietăţii supuse evaluării sunt cele înscrise în documentele oficiale furnizate de beneficiar. Eventualele extinderi, anexe, închideri de spaţii sau modificări constructive realizate ulterior, inclusiv de către chiriaşi, care nu sunt evidenţiate în documentaţia cadastrală şi pentru care nu au fost prezentate documente justificative, nu au fost incluse în suprafaţa evaluată şi nu li s-a atribuit valoare distinctă. Evaluatorul nu certifică existenţa, legalitatea, suprafaţa, regimul juridic sau conformitatea tehnică a acestor lucrări şi nu îşi asumă responsabilitatea pentru

eventualele neconcordanțe dintre situația faptică și cea documentară. În cazul în care verificări cadastrale, juridice sau tehnice ulterioare evidențiază diferențe semnificative, concluziile evaluării pot necesita revizuire.

- Având în vedere vechimea construcției și caracterul de fostă locuință muncitorească, evaluarea a fost realizată în ipoteza specială că nu există degradări structurale ascunse majore, altele decât cele observabile la inspecție. În cazul în care o expertiză tehnică ar evidenția deficiențe structurale semnificative, concluziile evaluării ar necesita revizuire.
- S-a considerat că lucrările de renovare și modernizare observate la interior au caracter de întreținere și îmbunătățire locală și nu modifică în mod semnificativ starea tehnică, durata de viață sau atractivitatea clădirii în ansamblu.
- În lipsa unei piețe active și transparente pentru apartamentele din zona Combinat, chiria de piață a fost estimată prin raportare la oferte din alte zone ale municipiului Făgăraș și prin aplicarea unor ajustări pentru amplasament, tipul construcției, vechime, stare tehnică, cerere și lichiditate.
- S-a considerat că nivelurile reduse ale chiriilor administrate de Municipiul Făgăraș nu reprezintă în mod direct chirii de piață, dar constituie un indicator relevant privind profilul socio-economic al zonei, cererea solvabilă și atractivitatea redusă a segmentului analizat.
- S-a considerat că proprietatea poate fi valorificată preponderent către un segment restrâns de cumpărători, inclusiv ocupanții actuali sau persoane interesate de locuințe cu cost minim, aspect reflectat în analiza cererii, lichidității și riscului investițional.
- Valoarea a fost estimată pentru starea fizică și juridică existentă la data evaluării, cu excluderea eventualelor extinderi nedocumentate menționate anterior, fără a include costuri suplimentare ipotetice pentru evacuare, relocare, dezafectare, reabilitare capitală sau conformare tehnică, în măsura în care astfel de costuri nu au fost comunicate și documentate.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

2.12 Riscul evaluarii.

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

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se

modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

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

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

În cadrul evaluării au fost analizați factorii ESG care pot influența valoarea proprietății.
Factori de mediu (Environmental): construcția este edificată în jurul anului 1950 și prezintă un nivel al performanței energetice inferior construcțiilor rezidențiale moderne. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații privind existența unor contaminări sau riscuri de mediu.
Factori sociali (Social): proprietatea este amplasată în zona fostului Combinat Chimic din municipiul Făgăraș, caracterizată prin atractivitate rezidențială redusă, fond construit învechit, cerere limitată și lichiditate scăzută a pieței, aspecte care influențează negativ valoarea de piață.
Factori de guvernanță (Governance): nu au fost identificate elemente de natură juridică sau administrativă, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea estimată.
Concluzie: Principalii factori ESG relevanți pentru proprietatea evaluată sunt cei de natură socială și de mediu, impactul acestora fiind reflectat în analiza pieței și în estimarea valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

În conformitate cu cerințele SEV 100, pe parcursul elaborării prezentului raport au fost aplicate următoarele proceduri de verificare a calității:

- verificarea documentelor și a datelor utilizate în evaluare (acte de proprietate, documentație cadastrală, informații de piață);
- verificarea coerenței informațiilor prezentate în cadrul raportului și a concordanței dintre descrierea proprietății, metodele aplicate și concluziile evaluării;
- verificarea calculelor și a raționamentului profesional utilizat în estimarea valorii;
- verificarea conformității raportului cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025;
- revizuirea finală a raportului în vederea asigurării completitudinii, acurateței și consecvenței informațiilor 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 cunoaştere a clientelei , în funcţie de natura relaţiei şi de riscul identificat;
- Verificarea scopului şi naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziţia autorităţilor competente la cerere.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă şi localizare

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Făgăraş, judeţul Braşov, pe strada Dulgherului nr. 2, în zona cunoscută sub denumirea de **Combinat**, caracterizată printr-un fond construit rezidenţial vechi, alcătuit preponderent din locuinţe cu regim redus de înălţime, foste locuinţe muncitoreşti şi construcţii anexe gospodăreşti.

Zona prezintă un caracter rezidenţial modest, cu imobile de vechimi şi stări de întreţinere diferite, unele necesitând lucrări de reparaţii şi modernizare. Comparativ cu zonele centrale şi cu cartierele rezidenţiale mai atractive ale municipiului, amplasamentul prezintă un interes imobiliar mai redus.

Cererea pentru proprietăţile rezidenţiale din această microzonă este relativ limitată, fiind orientată în principal către cumpărători interesaţi de locuinţe cu preţuri accesibile. Vechimea fondului construit, nivelul neuniform al amenajărilor şi atractivitatea redusă a zonei constituie factori care influenţează valoarea de piaţă şi lichiditatea proprietăţilor.

3.2. Identificarea proprietăţii

Proprietatea evaluată este reprezentată de un **apartament situat la parterul unei clădiri rezidenţiale vechi**, amplasată în municipiul Făgăraş, str. Dulgherului nr. 2, ap. 2, judeţul Braşov.

Conform extrasului de carte funciară, proprietatea prezintă următoarele caracteristici:

Element	Descriere
Tip proprietate	Apartament
Carte funciară	106191-C1-U2 Făgăraş
Număr cadastral	106191-C1-U2
Amplasare	Parter
Suprafaţă utilă	**50 mp**
Suprafaţă construită estimată	**62,50 mp**
Compartimentare	Hol, bucătărie şi 4 camere
Cota din părţile comune	5.000/20.200
Cota de teren aferentă	5.941/24.000

Suprafața construită a fost estimată prin aplicarea coeficientului de 1,25 asupra suprafeței utile, nefiind rezultatul unor măsurători cadastrale.

Din inspecția vizuală și documentația fotografică rezultă că apartamentul beneficiază de amenajări interioare parțial modernizate, în timp ce clădirea din care face parte prezintă caracteristicile unui fond construit vechi, cu un nivel modest de întreținere exterioară.

Identificarea și evaluarea proprietății s-au realizat pe baza documentației cadastrale furnizate, cu respectarea ipotezei speciale privind eventualele extinderi sau modificări constructive nedocumentate.

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate

Potrivit extrasului de carte funciară nr. **106191-C1-U2 Făgăraș**, dreptul de proprietate asupra apartamentului aparține **Municipiului Făgăraș – domeniul privat**, în cotă de 1/1.

Dreptul de proprietate include apartamentul individual, cota indiviză de **5.000/20.200 din părțile comune ale construcției** și cota de **5.941/24.000 din terenul aferent imobilului**.

Părțile comune menționate în documentația cadastrală cuprind terenul construit și neconstruit, în suprafață totală de 240 mp, precum și fundațiile, zidurile comune, fațada, podul și acoperișul clădirii.

Conform extrasului de carte funciară prezentat, la data emiterii acestuia nu erau înscrise sarcini în partea a III-a.

Evaluarea are în vedere dreptul integral de proprietate asupra apartamentului, împreună cu cotele-părți indivize aferente, în situația juridică rezultată din documentele furnizate.

Nu au fost efectuate verificări juridice independente privind titlul de proprietate, legalitatea eventualelor modificări constructive sau situația juridică a anexelor existente în curtea imobilului.

3.4. Amplasament și utilități

Apartamentul este situat la parterul unei clădiri rezidențiale cu regim redus de înălțime, având acces prin curtea aferentă imobilului.

Curtea prezintă amenajări simple, cu suprafețe parțial pavate și zone neamenajate. În incintă sunt vizibile construcții anexe și împrejmuiri realizate din materiale diferite, specifice unui ansamblu rezidențial vechi.

Din observațiile efectuate la inspecție rezultă următoarele:

- **Acces:** prin curtea imobilului, cu alei și trepte amenajate;
- **Energie electrică:** existența instalației electrice interioare și a echipamentelor de contorizare vizibile;
- **Apă și canalizare:** existența instalațiilor sanitare interioare, inclusiv chiuvetă, vas WC și racorduri pentru mașina de spălat;

- **Încălzire:** corpuri de radiator și conducte de încălzire vizibile;
- **Tâmplărie exterioară:** ferestre și uși cu profile PVC și geam termoizolant.

Existența radiatoarelor și a conductelor indică un sistem de încălzire cu agent termic, însă sursa de producere a acestuia și starea de funcționare a instalației nu au fost verificate.

Racordarea individuală la rețelele de utilități și funcționalitatea instalațiilor nu au fost confirmate prin documente tehnice sau contracte de furnizare.

3.5. Descrierea construcției

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament cu suprafața utilă de **50 mp**, situat la parterul unei clădiri rezidențiale vechi, cu regim redus de înălțime, amplasată în zona Combinat a municipiului Făgăraș.

Caracteristicile apartamentului:

- **Suprafață utilă:** 50 mp;
- **Suprafață construită estimată:** 62,50 mp;
- **Compartimentare conform CF:** hol, bucătărie și 4 camere;
- **Pereți interiori:** tencuiți și zugrăviți, cu finisaje aparent întreținute;
- **Pardoseli:** parchet laminat în camere și plăci ceramice în hol, bucătărie și spațiile sanitare vizibile;
- **Tâmplărie exterioară:** profile PVC cu geam termoizolant;
- **Tâmplărie interioară:** uși interioare cu finisaje uzuale;
- **Bucătărie:** amenajată cu mobilier și instalații sanitare funcționale aparent, fără efectuarea unor probe tehnice;
- **Spațiu sanitar:** finisaje cu gresie și faianță, dotări sanitare și instalații aferente;
- **Încălzire:** radiatoare și conducte de distribuție vizibile, fără confirmarea sursei de încălzire;
- **Finisaje interioare:** parțial modernizate, de nivel mediu pentru segmentul rezidențial analizat.

Caracteristicile generale ale clădirii:

Clădirea prezintă caracteristicile unei construcții rezidențiale vechi, cu zidărie aparentă în anumite zone, finisaje exterioare neuniforme și porțiuni de tencuială degradată sau reparată local.

Acoperișul este de tip șarpantă, cu învelitoare din plăci ondulate, prezentând caracteristicile unei construcții vechi. Starea elementelor structurale și a șarpantei nu a fost verificată prin expertiză tehnică.

În curtea imobilului sunt vizibile construcții anexe și amenajări realizate din materiale diferite. În lipsa documentației cadastrale și tehnice corespunzătoare, acestea nu au fost considerate componente distincte ale proprietății evaluate și nu li s-a atribuit valoare separată.

Starea tehnică și de întreținere:

Pe baza inspecției vizuale, apartamentul prezintă o **stare de întreținere interioară relativ bună, cu modernizări parțiale ale finisajelor și dotărilor**, superioară stării generale aparente a exteriorului clădirii.

Clădirea în ansamblu prezintă un nivel modest de întreținere, cu degradări locale ale finisajelor exterioare și elemente constructive vechi, fiind necesare lucrări de reparații și întreținere.

Nu au fost puse la dispoziție documente privind anul construirii, structura de rezistență, lucrările de reabilitare sau modernizările efectuate. Prin urmare, aprecierea stării construcției s-a realizat pe baza observațiilor vizuale, fără efectuarea unei expertize tehnice.

La estimarea valorii de piață vor fi avute în vedere atât **modernizările interioare existente**, cât și vechimea construcției, starea generală a clădirii, caracteristicile amplasamentului și atractivitatea redusă a pieței rezidențiale din microzona analizată.

4. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

4.1. Definirea pieței specifice

Proprietatea evaluată face parte din segmentul locuințelor colective amplasate în zona fostei platforme industriale Combinatul Chimic din municipiul Făgăraș. Piața specifică este diferită de piața apartamentelor amplasate în cartierele rezidențiale consacrate ale municipiului, fiind caracterizată printr-

un fond construit vechi, edificat în perioada 1950–1965, alcătuit din foste locuințe muncitorești, cu un grad ridicat de uzură fizică și morală.

În prezent, zona nu reprezintă un pol de dezvoltare rezidențială, iar interesul investițional este redus. O parte importantă a locuințelor sunt administrate de Municipiul Făgăraș și ocupate în baza unor contracte de închiriere încheiate cu autoritatea locală, fapt care limitează dezvoltarea unei piețe concurențiale.

În perioada evaluării nu au fost identificate oferte de închiriere pentru apartamente situate în zona Combinat, motiv pentru care analiza pieței a fost extinsă la nivelul municipiului Făgăraș, utilizând oferte din zone rezidențiale cu caracteristici superioare, asupra cărora au fost aplicate ajustări corespunzătoare.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pentru locuințele din zona Combinat este redusă și este formată în principal din persoane cu venituri mici și medii, precum și din chiriași existenți ai fondului locativ administrat de Municipiul Făgăraș.

Comparativ cu cartierele centrale, Bulevardul Unirii, Negoiu sau Teiului, interesul pentru închirierea locuințelor din această zonă este semnificativ diminuat ca urmare a:

- amplasamentului periferic;
- imaginii nefavorabile a fostei platforme industriale;
- vechimii construcțiilor;
- stării tehnice inferioare a fondului construit;
- cererii reduse pe piața liberă.

4.3. Oferta competitivă

Oferta competitivă pentru locuințele similare este foarte redusă. În perioada evaluării nu au fost identificate oferte publice de închiriere pentru apartamente situate în zona Combinat, ceea ce confirmă caracterul limitat al acestei piețe.

Comparabilele identificate sunt amplasate în Bulevardul Unirii și zona Centrală și prezintă caracteristici net superioare din punct de vedere al amplasamentului, calității construcției, stării tehnice și atractivității pentru chiriași.

În vederea estimării chiriei de piață au fost analizate oferte publice de închiriere pentru apartamente situate în municipiul Făgăraș. Deoarece în zona **Combinat** nu au fost identificate oferte comparabile active, analiza a fost extinsă asupra apartamentelor amplasate în zone rezidențiale superioare (Bulevardul Unirii și zona Centrală), urmând ca nivelul chiriei să fie ajustat pentru diferențele de amplasament, vechime, tip constructiv și atractivitate a pieței.

Nr.	Zona	Suprafață utilă	Camere	Chirie	Chirie unitară
Comparabila 1	B-dul Unirii	88 mp	3	370 €/lună	**4,21 €/mp/lună**
Comparabila 2	B-dul Unirii	80 mp	3	350 €/lună	**4,38 €/mp/lună**

Nr.	Zona	Suprafață utilă	Camere	Chirie	Chirie unitară
Comparabila 3	Zona Centrală	67 mp	2	286 €/lună	**4,27 €/mp/lună**

Analiza ofertelor de închiriere identificate în municipiul Făgăraș indică un nivel al chiriilor de aproximativ **4,21–4,38 €/mp/lună** pentru apartamente situate în zone rezidențiale normale, complet finisate și amplasate în blocuri construite după anul 1980.

În lipsa unor comparabile directe din zona Combinat, evaluatorul a estimat chiria de piață prin ajustarea acestor oferte.

- **Ajustarea chiriei de piață**

Element de comparație	Ajustare
Chirie medie comparabile	**4,29 €/mp**
Amplasament inferior (zona Combinat)	-35%
Tipul construcției (foste locuințe muncitorești)	-35%
Vechimea construcției (~1950)	-10%
Starea generală a clădirii și spațiilor comune	-15%
Cerere redusă și lichiditate scăzută	-10%
Chirie rezultată	**≈1,20 €/mp/lună**

Justificarea ajustărilor

Reducerile aplicate reflectă faptul că proprietatea evaluată nu concurează cu apartamentele situate în cartierele rezidențiale obișnuite, ci aparține unui segment distinct al pieței, caracterizat prin foste locuințe muncitorești, cu atractivitate redusă și cerere limitată. Chiar dacă unele apartamente beneficiază de renovări interioare, acestea nu modifică în mod semnificativ percepția pieței asupra amplasamentului și asupra calității construcției în ansamblu.

Prin urmare, chiria estimată pentru proprietatea evaluată nu rezultă dintr-o comparație directă, ci din ajustarea ofertelor existente pentru diferențele semnificative dintre cele două segmente de piață.

4.4. Echilibrul pieței

Piața locuințelor din zona Combinat este caracterizată printr-un nivel redus al cererii și al ofertei, cu un număr foarte limitat de tranzacții și închirieri realizate pe piața liberă.

Majoritatea locuințelor sunt ocupate de chiriași existenți sau de proprietari, iar o parte importantă aparțin fondului locativ administrat de Municipiul Făgăraș, ceea ce conduce la o transparență redusă a pieței.

În aceste condiții, proprietățile din această zonă sunt percepute ca investiții cu un risc moderat spre ridicat, determinat de:

- lichiditatea redusă;
- posibilitatea unei perioade mai lungi de neocupare;
- vechimea construcțiilor;
- necesitatea unor cheltuieli mai mari de întreținere;
- atractivitatea redusă a amplasamentului.

Conform informațiilor publicate în **Revista „Valoarea, oriunde este ea" – ANEVAR**, pentru proprietăți rezidențiale amplasate în orașe secundare, ratele de capitalizare se situează, în general, în intervalul **9,0%–10,5%**.

Având în vedere:

- caracteristicile proprietății;
- existența tuturor utilităților și posibilitatea utilizării imediate;
- nivelul redus al chiriei de piață rezultat în urma analizei;
- piața locală cu lichiditate redusă, dar funcțională,

evaluatorul apreciază că **o rată de capitalizare de 10%** reflectă în mod adecvat raportul dintre risc și randamentul solicitat de un investitor prudent pentru acest tip de proprietate.

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1.Cea mai buna utilizare

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV), cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la valoarea maximă a proprietății.

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament situat la parterul unei clădiri colective construite în jurul anului 1950, amplasată în zona fostului Combinat Chimic din municipiul Făgăraș. Din punct de vedere juridic, imobilul are destinația de locuință, iar configurația constructivă, compartimentarea și amplasamentul nu permit, în condiții normale de piață, o utilizare alternativă care să genereze o valoare superioară.

Deși apartamentul beneficiază de unele lucrări de modernizare interioară, acestea nu modifică caracteristicile construcției și nici specificul zonei, aceasta fiind caracterizată printr-o atractivitate rezidențială redusă, fond construit învechit și o cerere limitată atât pe piața vânzărilor, cât și pe piața închirierilor.

În aceste condiții, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a proprietății, atât în starea actuală, cât și în mod previzibil, este utilizarea ca locuință, respectiv apartament destinat ocupării de către proprietar sau închirierii pe termen lung. Nu au fost identificate utilizări alternative care să fie simultan permise legal, fezabile din punct de vedere economic și capabile să genereze o valoare superioară celei rezultate din utilizarea rezidențială.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea rezidențială, conform destinației existente, aceasta fiind considerată utilizarea maxim productivă în condițiile actuale ale pieței imobiliare din municipiul Făgăraș și ale amplasamentului în zona Combinat.

5.2. Metode de evaluare

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

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

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

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

5.2.1. Abordarea prin venit – Capitalizarea directă

Capitalizarea directă reprezintă metoda prin care venitul net anual estimat al unei proprietăți este transformat într-o indicație a valorii de piață prin aplicarea unei rate de capitalizare extrase din piață. Metoda este utilizată în cazul proprietăților generatoare de venit sau al proprietăților pentru care poate fi estimată în mod credibil o chirie de piață.

Relația de calcul este:
V = VNE/c unde:

V = valoarea proprietății;

VNE = venitul net anual din exploatare;

c = rata de capitalizare.

Fundamentarea ipotezelor de evaluare

În zona Combinat din municipiul Făgăraș nu există o piață activă a închirierilor și nici suficiente oferte publice care să permită determinarea directă a chiriei de piață. Majoritatea apartamentelor sunt ocupate de persoane care locuiesc în baza unor contracte de închiriere încheiate cu Municipiul Făgăraș sau sunt utilizate de proprietari, tranzacțiile pe piața liberă fiind reduse.
Nivelul chiriei a fost estimat pe baza informațiilor obținute din piața locală, inclusiv din discuții cu ocupanți ai apartamentelor din cartierul Combinat și prin raportare la nivelul chiriilor practicate în celelalte cartiere ale municipiului, ajustate pentru diferențele de amplasament, vechimea fondului construit și atractivitatea redusă a zonei.

Evaluatorul apreciază că nivelul de piață al chiriei este de aproximativ 1.2 €/mp/lună, valoare care reflectă: amplasamentul într-o zonă periferică cu atractivitate rezidențială redusă;
vechimea clădirii (aproximativ anul 1950); gradul ridicat de uzură fizică și morală al construcției; cererea redusă pentru închirieri; lichiditatea foarte scăzută a pieței.

Rata de capitalizare a fost estimată prin raportare la informațiile publicate în Revista „Valoarea, oriunde este ea" – ANEVAR, pentru orașe secundare, unde ratele de capitalizare pentru proprietăți rezidențiale se situează, în general, în intervalul 9,0%–10,5%. Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, amplasamentul într-o zonă cu atractivitate rezidențială redusă, vechimea fondului construit și lichiditatea relativ scăzută a pieței locale, dar și faptul că apartamentul beneficiază de toate utilitățile, de centrală termică proprie și de lucrări recente de renovare interioară, evaluatorul apreciază că o **rată de capitalizare de 10,0%** reflectă în mod adecvat raportul dintre risc și randamentul așteptat de un investitor prudent.

Rata adoptată se încadrează în intervalul specific orașelor secundare și exprimă riscul moderat asociat investiției într-o proprietate rezidențială situată într-o piață locală cu un număr redus de tranzacții și închirieri, dar cu posibilitatea valorificării prin închiriere pe termen lung.
Proprietatea evaluată nu poate fi comparată cu apartamentele amplasate în blocurile de locuințe obișnuite din municipiul Făgăraș, deoarece face parte dintr-un segment distinct al pieței imobiliare, reprezentat de foste locuințe muncitorești edificate în cadrul platformei industriale. Din acest motiv, nivelul valorii de piață este influențat preponderent de caracteristicile specifice ale acestui segment și nu de valorile practicate pentru apartamentele convenționale.
Calculul valorii de piață – Abordarea prin venit
Proprietatea evaluată
Suprafață utilă = **50 mp**
Chirie de piață = **1,2 €/mp/lună**
Rata de capitalizare = **10%**
Cheltuieli fixe = **40 €/an**
Cheltuieli variabile (întreținere, reparații, administrare) = **50 €/an**
Grad de ocupare estimat = **85 %**

- **Determinarea venitului**

Venitul Brut Potențial (VBP) reprezintă venitul anual obținut în ipoteza ocupării integrale a proprietății.
VBP = 50 × 1,2 × 12 = 720 €/an
Venitul Brut Efectiv (VBE), rezultat prin aplicarea unui grad de ocupare de 85%, este:
VBE = 720 × 85% = 612 €/an
Venitul Net din Exploatare (VNE) este:
VNE = 612 − 40 − 50 = 522 €/an

- **Determinarea valorii**

V = 522/ 10 x 100 = 5.220 E

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	**27.882**	**5.220**

Curs euro la data evaluarii = 5,3414 lei

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 deprecieri fizice, functionale sau economice.
In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:
Costul de inlocuire – Deprecieri (fizice, functionale si economice) = CIN (costul de inlocuire net)

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

Determinarea deprecierii totale (DT)

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare a unei construcţii faţă de costul de înlocuire nou, determinată de acţiunea cumulată a deprecierii fizice, a neadecvării funcţionale şi a deprecierii economice (externe).

Deprecierea fizică reprezintă diminuarea valorii construcţiei ca urmare a uzurii generate de trecerea timpului, utilizare, acţiunea factorilor de mediu şi lipsa lucrărilor de întreţinere sau reabilitare.

La estimarea deprecierii fizice s-au avut în vedere următoarele elemente:

- durata normală de viaţă a construcţiei (DUT);
- vechimea efectivă (VE);
- lucrările de întreţinere şi renovare executate;
- starea tehnică constatată în urma inspecţiei vizuale.
- **Determinarea deprecierii fizice**
- La estimarea deprecierii fizice s-au avut în vedere principiile şi coeficienţii orientativi prevăzuţi în **Ghidul P 135-1999 privind uzura fizică normală a construcţiilor**, coroboraţi cu vechimea estimată şi starea tehnică aparentă constatată la inspecţie.
- Având în vedere vechimea estimată a construcţiei (circa 75–76 de ani, anul edificării fiind apreciat în jurul anului 1950), lipsa informaţiilor privind efectuarea unor lucrări de reabilitare capitală, degradările vizibile ale faţadelor, finisajele exterioare modeste şi starea generală de întreţinere, evaluatorul a apreciat o **depreciere fizică de 85%**.

- Procentul adoptat reprezintă aprecierea evaluatorului asupra uzurii fizice acumulate, în raport cu informațiile disponibile și observațiile vizuale, fără a constitui rezultatul unei expertize tehnice structurale.

Neadecvarea funcțională reprezintă pierderea de valoare determinată de caracteristici constructive sau funcționale care nu mai corespund cerințelor actuale ale pieței.

Aceasta poate fi:

- **recuperabilă**, atunci când poate fi eliminată prin lucrări de modernizare sau reamenajare;
- **nerecuperabilă**, atunci când remedierea nu este justificată din punct de vedere economic sau tehnic.

În cazul proprietății evaluate, neadecvarea funcțională a fost estimată la **20%**, fiind determinată de compartimentarea atipică a locuinței, standardul redus de confort, lipsa unor spații auxiliare specifice locuințelor moderne și caracteristicile generale ale construcției, care nu mai corespund cerințelor actuale ale pieței rezidențiale.

Deprecierea economică reprezintă pierderea de valoare determinată de factori externi proprietății, independenți de caracteristicile fizice ale acesteia.

În cazul de față, deprecierea economică este influențată de:

- amplasarea proprietății în zona fostului Combinat Chimic din municipiul Făgăraș;
- atractivitatea rezidențială redusă a zonei;
- cererea limitată și lichiditatea scăzută a pieței;
- nivelul socio-economic inferior al zonei;
- existența unui fond locativ vechi, alcătuit în principal din foste locuințe muncitorești.

Având în vedere acești factori externi, evaluatorul apreciază o **depreciere economică de 20%**, aceasta reflectând influența negativă exercitată de piața specifică asupra valorii proprietății.

- **Estimarea costului de înlocuire**

Costul de înlocuire nou al construcției a fost estimat utilizând costurile unitare publicate în lucrarea de specialitate **„Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire"**, elaborată de **IROVAL – Cercetări în Evaluare**, corespunzătoare tipului de construcție evaluat. Ulterior, asupra costului de înlocuire au fost aplicate deprecierile fizică, funcțională și economică, în vederea determinării valorii depreciate a construcției.

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul deprecierilor (fizice, functionale si economice) si Costul de Înlocuire 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	28.103	5.261

6. Rezultatul evaluării. Reconcilierea rezultatelor și concluzia asupra valorii

În cadrul evaluării proprietății imobiliare au fost aplicate abordarea prin venit – metoda capitalizării directe și abordarea prin cost, rezultatele obținute fiind analizate din perspectiva relevanței metodelor și a gradului de încredere în datele utilizate.

Abordarea prin venit reflectă capacitatea proprietății de a genera venituri din închiriere, în condițiile specifice pieței rezidențiale locale. Rezultatul acesteia prezintă un grad de incertitudine determinat de numărul redus al ofertelor de închiriere direct comparabile din zona Combinat, chiria de piață fiind estimată prin ajustarea ofertelor din alte zone ale municipiului Făgăraș.

Abordarea prin cost are în vedere costul de înlocuire al construcției, diminuat cu deprecierile fizică, funcțională și economică. La estimarea deprecierii fizice au fost avute în vedere, ca reper orientativ, prevederile Ghidului P 135-1999, coroborate cu vechimea estimată și starea aparentă de întreținere constatată la inspecție.

Rezultatele obținute prin cele două abordări sunt următoarele:

Abordarea în evaluare	Valoare (lei)	Valoare (euro)
Abordarea prin venit	**27.882**	**5.220**
Abordarea prin cost	28.103	5.261

Diferența dintre cele două indicații de valoare este redusă, de aproximativ 0.8%, ceea ce evidențiază o concordanță numerică între rezultatele obținute.

În procesul de reconciliere, evaluatorul a acordat o relevanță mai mare abordării prin cost, având în vedere caracteristicile construcției, vechimea acesteia, starea de întreținere și posibilitatea estimării costului de înlocuire pe baza datelor de specialitate. Rezultatul abordării prin venit a fost utilizat ca reper suplimentar de verificare a rezonabilității valorii estimate.

REZULTATUL EVALUARII

Ţinând seama de caracteristicile proprietăţii, de informaţiile disponibile, de ipotezele şi ipotezele speciale formulate, precum şi de rezultatele obţinute, valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare, la data de 09.10.2026, este estimată la:

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
Apartament	**28.103**

Curs valutar utilizat: 1 EUR = 5,3414 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 2049 APARTAMENT

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS
Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. DULGHERULUI, NR. 2, AP. 1

Data evaluarii: 09.10.2026 / Curs la data evaluarii: 5.3414 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1950	S	76	76	62.5	294,191.16	55,077.54	85.00	9,000.00	20.00	28,102.94	5,261.34	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCTII					**62.5**	**294,191**	**55,078**				**28,103**	**5,261**		**0**

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierile.

FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INCELFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	62.5	378.62	23,663.75	100.00	23,663.75	0.00	1	37
2	DUSLAWC	Cuva dus + lavoar + WC (sanitare obisnuite)		ansamblu	S	1	5,989.27	5,989.27	100.00	5,989.27	0.00	1	37
3	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	62.5	37.88	2,367.50	100.00	2,367.50	0.00	2	174
4	FINBUCZID	Finsiaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	S	62.5	1,925.79	120,361.88	100.00	120,361.88	0.00	3	56
5	CARTMAGC	Invelitoare doua straturi de carton pe astereala (magazie cereale)		mp Ad	S	62.5	351.01	21,938.13	100.00	21,938.13	0.00	2	174
6	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat; pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	62.5	1,917.93	119,870.63	100.00	119,870.63	0.00	3	56
		TOTAL FISA						**294,191**	**100**	**294,191**	**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.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme 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 INSIRUITE, 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 şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Fagaras

Nr. cerere	36170
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216405366

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106191-C1-U2 Făgăraş

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str Dulgherului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 2
Părţi comune: terenul construit şi neconstruit de 240 mp, zidurile comune cu fundaţiile, faţada, podul si acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	106191-C1-U2	0	50	5000/20200	5941/24000	compus din:hol, bucatarie, 4 camere

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17764 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras; Act Administrativ nr. 40522, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras si documentaţie cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconform art. 37 din alin. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106191-C1/Făgăraş, inscrisa prin incheierea nr. 8752 din 25-APR-19; cerere nr.27631/15.11.2019 c.f.	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 106191-C1-U2 Comuna/Oraş/Municipiu: Făgăraş

Anexa Nr. 1 La Partea I

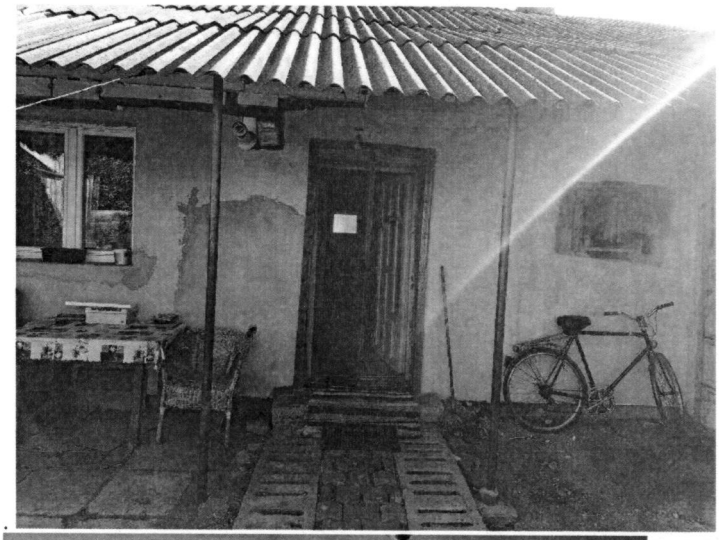
Unitate individuală, Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str Dulgherului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 2
Părţi comune: terenul construit şi neconstruit de 240 mp, zidurile comune cu fundaţiile, faţada, podul si acoperisul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	106191-C1-U2	0	50	5000/20200	5941/24000	compus din:hol, bucatarie, 4 camere

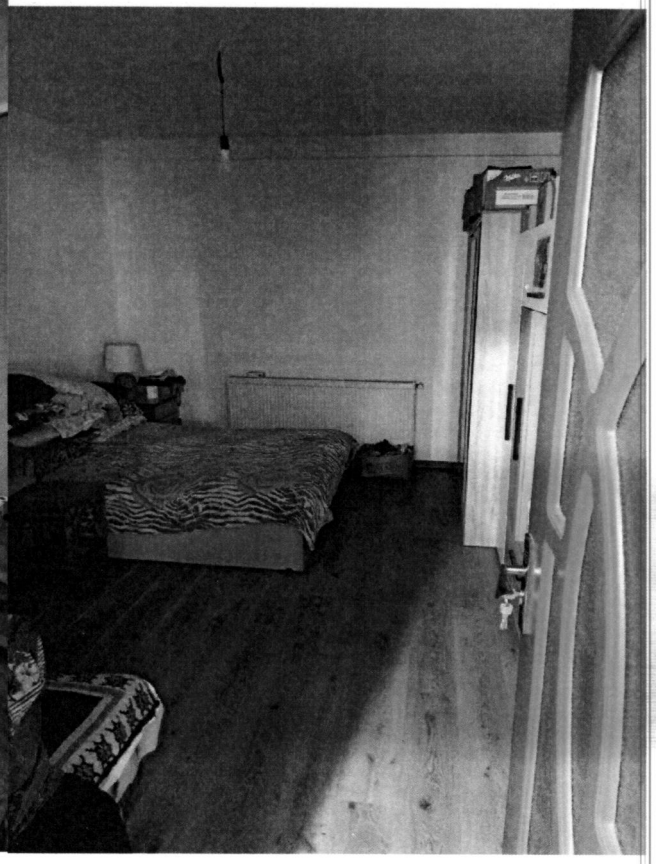
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **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.

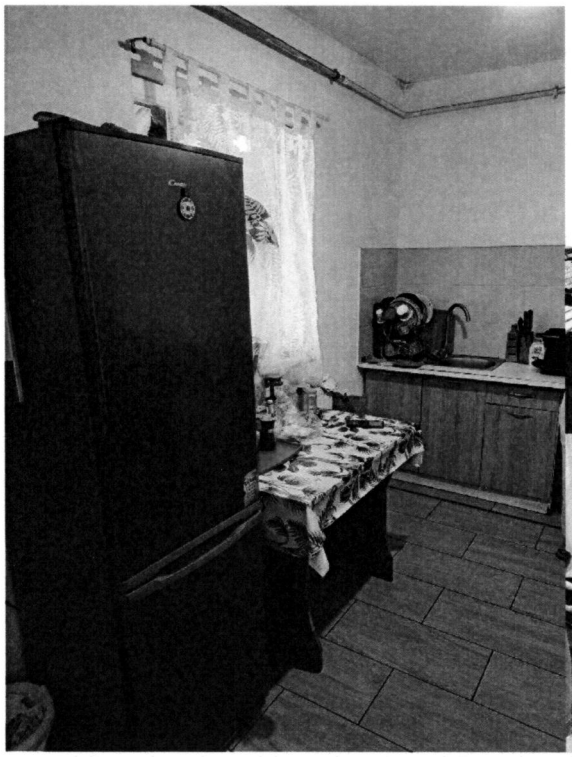
Data şi ora generării,
01/10/2026, 10:10

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

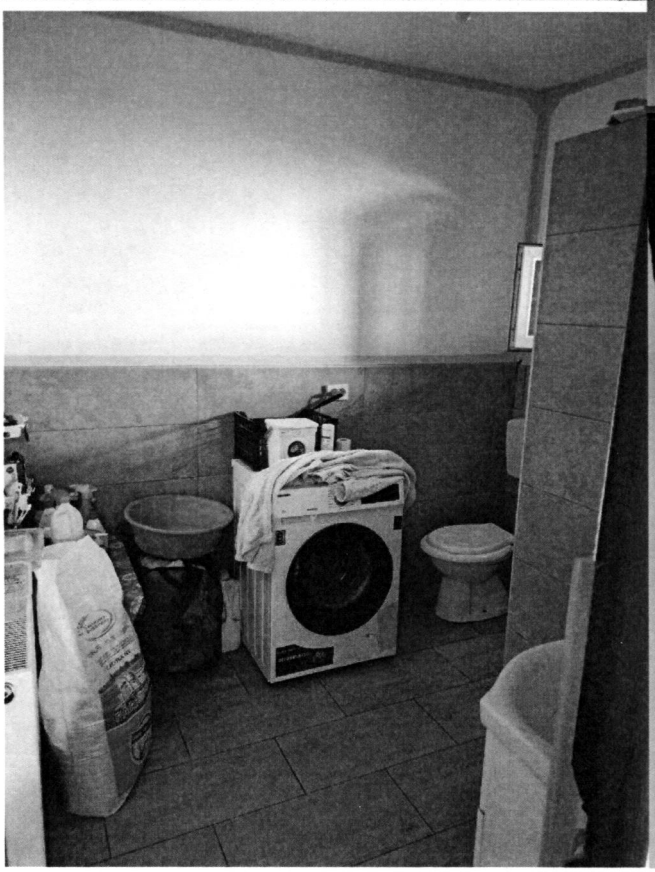


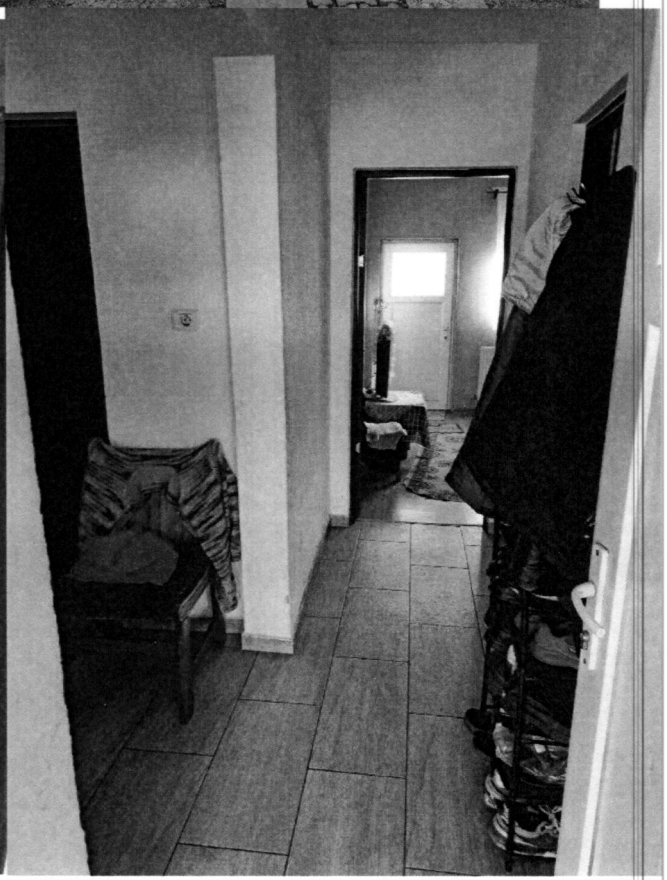












EV-FAIA-MOH/6
04.02.26

MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ
Nr. 46470
Ziua 04 Luna 02 Anul 2026

CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAŞ

Subsemnatul SUBȚIREL GHEORGHE identificat prin C.I. Seria: ... Numărul ... eliberat la data de 17.04.2014 de către SPCLEP FĂGĂRAȘ având C.N.P. ... în calitate de chiriaş la adresa: Strada IULGHERULUI Numărul 2 apartament numărul ..., conform contract de închiriere numărul 792 din data de 2014 .

Solicit cumpărarea imobilului şi a terenului de la adresa mai sus menţionată. Ataşez la prezenta cerere documentele de identitate ale subsemnatului şi ale membrilor familiei.

Vă aduc la cunoştinţă faptul că locuiesc la adresa menţionată de 30 ani şi că am adus îmbunătăţiri locuinţei în conformitate cu posibilităţile financiare de care am dispus de-a lungul timpului.

Nume – prenume solicitant SUBȚIREL GHEORGHE

Telefon contact ...

Data 04.02.2026

Semnătura ...

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

Nr. cerere	36170
Ziua	01
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100216405366

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106191-C1-U2 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraş, Loc. Fagaras, Str Dulgherului, Nr. 2, Et. parter, Ap. 2
Părţi comune: terenul construit și neconstruit de 240 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul si acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafaţa construită	Suprafaţa utilă (mp)	Cote părţi comune	Cote teren	Observaţii / Referinţe
A1	106191-C1-U2	0	50	5000/20200	5941/24000	compus din:hol, bucatarie, 4 camere

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17764 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras; Act Administrativ nr. 40522, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras si documentație cadastrală avizată de Serviciul Cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconform art. 37 din alin. 2 din L. 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL FĂGĂRAŞ**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106191-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8752 din 25-APR-19; cerere nr.27631/15.11.2019 c.f.	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.