

12



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de _____ 2025

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului
apartament cu destinația de locuință situat
în Făgăraș, Str. Doamna Stanca, nr 19, ap 2 jud. Brașov,
identificat în CF. nr .105039-C1-U2 Făgăraș, Top. 105039-C1-U2 proprietatea Statului Român-
aflat în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49976/1 din data de 18.09.2025 și Raportul Compartiment Resort nr.49976 din data de 18.09.2025 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parceri, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș Str Doamna Stanca, Nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF.nr 105039-C1-U2, Făgăraș, Top 105039-C1-U2, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025

Văzând avizul favorabil al comisiei _____

Ținând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului 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. 42646 din data de 02.07.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Str Doamna Stanca , Nr 19, Ap 2, jud. Brașov.

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

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

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

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

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

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

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

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

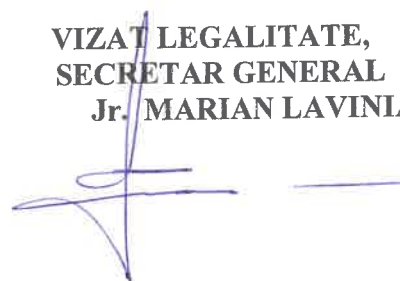
Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

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

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



VIZAT LEGALITATE,
SECREȚAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA





SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 49976 din data de 18.09.2025

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat
în Făgăraș, Str. Doamna Stanca, nr 19, ap 2, jud. Brașov,
identificat în CF. 105039-C1-U2 Făgăraș, Nr.Top. 105039-C1-U2,
proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras
și însușirea Raportului de evaluare autorizat
nr.1766/2025

În conformitate cu :

- 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, lit. g, 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,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 42646 din data de 02.07.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Doamna Stanca , nr 19, Ap 2, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1766/2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str. Doamna Stanca , nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 105039-C1-U2, Făgăraș, Top. 105039-C1-U2

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 145.428.00 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Doamna Stanca, nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 105039-C1-U2 Făgăraș, Nr. Top. 105039-C1-U2 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1766/2025.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	18.09.2025	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	18.09.2025	



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

SERVICIUL PARIMONTU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONTU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 49976/1 din data de 18.09.2025

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, Str Doamna Stanca, nr 19, ap 2, jud. Brașov, identificat în CF. 105039-C1-U2 Făgăraș, Nr.Top. 105039-C1-U2, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1766/2025

În conformitate cu :

- 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, lit. g, 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,

Având în vedere:

-cererea cu nr. 42646 din data de 02.07.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str Doamna Stanca , nr 19, Ap 2, jud. Brașov.

Ținând seama de faptul ca imobilul descris anterior se află în proprietatea Statului Român

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1766/2025, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str Doamna Stanca ,nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 105039-C1-U2, Făgăraș, Top. 105039-C1-U2

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 145.428.00 lei

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Doamna Stanca, nr 19, Ap 2, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 105039-C1-U2 Făgăraș, Nr. Top. 105039-C1-U2 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1766/2025.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

LISTA

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

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

49976/18.09.2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1766

PROPRIETATEA EVALUATA :

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

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	105039-C1-U2 Fagaras Cad/Top: 105039-C1-U2	Cote parti comune 71/3 03 Cote teren 71/3 03	S.U.=72,13 mp	Fagaras, str. Doamna Stanca, nr. 19, ap.2, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

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

Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	145.428

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

• Argumente și considerente

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1.INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Utilizarea desemnata	5
2.6 Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii	6
2.8.Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	8
2.15. Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare.....	9
2.16. Conformitate cu legislatia privind prevenirea și combaterea spalarii banilor	9
2.17. Declararea conformitatii cu SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare	11
3.2.Identificarea proprietatii.....	12
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate.....	12
3.4. Descrierea constructiilor	13
3.2. Analiza pietei imobiliare	14
3.2.1. Definirea pietei specifice	14
3.2.2. Cererea solvabila	14
3.2.3. Oferta competitive	14
3.2.4.Echilibrul pietei	16
4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	16
4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)	16
• Analiza utilizărilor posibile.....	16
• Concluzie	16
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.....	17
4.2.2. Abordarea prin cost.....	20
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	22

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

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

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

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

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6 Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate 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 : 09.09.2025

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezenta 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;
- Bilantul de suprafață;
- 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 - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“ editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **septembrie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteză specială –

Nu exista

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluării.

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

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

2.13. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de

guvernanță (ESG)

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

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

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

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

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

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

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

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

2.17. Declararea conformitatii cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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

-Valoarea de 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 zona, vecinatati si amplasare

Imobilul este amplasat în **municipiul Făgăraș, județul Brașov**, pe strada **Doamna Stanca**, într-o zonă rezidențială caracterizată prin construcții vechi de tip casă/apartamente la curte, dar și prin prezența unor blocuri de locuințe edificate ulterior.

Accesul la proprietate se face din strada Doamna Stanca, arteră secundară a orașului, conectată la rețeaua stradală principală, cu acces pietonal și auto relativ facil.

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

- imobile de tip casă cu regim mic de înălțime (parter și etaj), unele cu vechime considerabilă;
- construcții colective de tip blocuri de locuințe edificate în perioada comunistă;
- spații comerciale de proximitate (magazine, unități de alimentație publică).
- **Infrastructură și utilități**

Zona este **racordată la utilitățile publice**:

- rețea de alimentare cu apă;
- rețea de canalizare menajeră;
- rețea de distribuție energie electrică și gaze naturale;
- acces la telefonie și internet.

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

- **Accesibilitate urbană**

Imobilul beneficiază de acces la:

- unități comerciale de cartier, situate la mică distanță;
- instituții de învățământ (școli, grădinițe) aflate în zona centrală a Făgărașului;
- mijloace de transport în comun ce asigură legătura cu principalele cartiere și zone de interes ale orașului.

3.2. Identificarea proprietatii.

Imobilul supus evaluării este reprezentat de **apartamentul nr. 2**, situat în municipiul **Făgăraș**, județul **Brașov**, **Str. Doamna Stanca nr. 19**.

- **Date de identificare cadastrală și CF**
 - **Număr cadastral:** 105039-C1-U2
 - **Număr carte funciară:** 105039-C1-U2, Făgăraș
 - **Adresă administrativă:** Municipiul Făgăraș, str. Doamna Stanca nr. 19, ap. 2
 - **Suprafață utilă:** 72,13 mp
 - **Cote părți comune:** 71/303 din terenul aferent construcției
- **Descriere funcțională**
 - Apartamentul este compus din: **o cameră principală, baie, bucatărie, verandă deschisă și beci.**
 - Accesul se face prin curtea comună, iar apartamentul are ieșire directă la verandă.
- **Vecinătăți conform situației din teren**
 - **Nord:** alte apartamente din același corp de clădire
 - **Sud:** curte comună și grădină
 - **Est:** acces principal pietonal
 - **Vest:** apartamente învecinate din același corp de clădire
- **Observații privind amplasamentul**
 - Imobilul este amplasat într-o zonă rezidențială a municipiului Făgăraș, în apropierea unor blocuri de locuințe și a unor spații comerciale mici.
 - Accesul se realizează dintr-o stradă secundară, cu infrastructură edilitară de bază (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale).

3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate

Imobilul analizat este înscris în **Cartea Funciară nr. 105039-C1-U2 a localității Făgăraș**, județul **Brașov**, având număr cadastral **105039-C1-U2**.

Conform documentației cadastrale și înscrierilor din cartea funciară:

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

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

În ceea ce privește situația juridică:

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

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

3.4. Descrierea construcțiilor

imobilul analizat este amplasat într-o clădire de tip **șir de locuințe**, cu regim de înălțime **parter**, având acces dintr-o curte comună.

- **Caracteristici constructive:**
 - **Structura:** pereți portanți din zidărie de cărămidă.
 - **Acoperiș:** tip șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă ceramică.
 - **Compartimentare:** apartamentul este compus din cameră principală (living/dormitor), bucatărie, baie, verandă deschisă și beci.
 - **Finisaje interioare:**
 - pereți finisați cu vopsea lavabilă;
 - pardoseli cu gresie (în baie și bucatărie) și parchet/laminat în cameră;
 - tâmplărie interioară și exterioară din PVC cu geam termopan.
 - **Dotări:**
 - instalații sanitare complete (WC, lavoar, cadă, mașină de spălat rufe);
 - instalație de apă caldă menajeră prin boiler electric;
 - încălzire prin sobă metalică pe combustibil solid;
 - racord la utilități: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale.
- **Starea de întreținere:**
 - La exterior, clădirea prezintă **uzură vizibilă** (fațade deteriorate, acoperiș parțial degradat, veranda necesită reparații).
 - La interior, apartamentul este **întreținut**, având finisaje și dotări funcționale, dar cu **grad de uzură mediu**.
 - Există urme de infiltrații pe tavan.

Rezumat: Apartamentul are o suprafață utilă de **72,13 mp**, suprafața construită 90,2 (obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul de 1.25) este parte a unei clădiri vechi, dar este locuibil și funcțional. Necesită însă **reparații la nivelul acoperișului și fațadei exterioare**.

3.2. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

3.2.1. Definirea pietei specifice

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

3.2.2. Cererea solvabilă

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

3.2.3. Oferta competitive

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

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

Tabel – Elemente de comparație

Elemente de comparație	Proprietatea Evaluată	Comparabila 1 (ofertă) – Cartierul Florilor	Comparabila 2 (ofertă) – 13 Decembrie	Comparabila 3 (ofertă) – Negoiu
Nr. camere	3	2	2	3
Suprafață utilă (mp)	72,13	40	48	57
Suprafață construită (mp)	90,2	48	52	68
Preț vânzare (€)	—	33.000	43.000	51.300 (+TVA)
Tip comparabilă	—	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Condiții de finanțare	Cash	Cash / Credit	Cash / Credit	Cash / Credit
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Doamna Stanca	Cartierul Florilor	Cartier 13 Decembrie	Zona Negoiu
Etaj	Parter	Parter / P+4	Parter / P+4	Parter / P+6
Vechime bloc	Veche (naționalizare)	1977	1980	2025
Finisaje, stare tehnică	Medie, uzură vizibilă	Clasice, nemobilat	Recent modernizat, mobilat complet	Moderne, finisaje medii
Alte dotări	—	Centrală proprie, interfon	Mobilat complet, centrală proprie	Centrală proprie, încălzire pardoseală
Sursa informației	—	Imobiliare.ro / Taboo Imobiliare (0760257449)	Imobiliare.ro / Sweet House (0727645875)	Imobiliare.ro / Taboo Imobiliare (0760257449)

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

3.2.4.Echilibrul pietei

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

4.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

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

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

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

4.2. METODE DE EVALUARE

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

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

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.
Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prèt se cunoaste.

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

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

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive		Subiect		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro		28.660		33.000	43.000	51.300
Numar camere		2		2	2	3
Suprafata desfasurata - mp		90,2		48	52	68
Suprafata utila - mp		72,13	#	48	48	57
Suprafata utila/ desfasurata		80%		100%	92%	84%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util				688	896	900
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat				688	827	754
Observatii						
Discount negociere				-15%	-15%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata				28.050	36.550	46.170
Suprafata supusa comparatiei		utila				
Element de comparatie						

Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Conditii de plata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	28.050	36.550	46.170	
Localizare	d-na stanca	Florilor	13.dec	Negoiu
Corectie (%)			15%	5%
Corectie	0	5.483	5.483	2.309
Pret corectat	28.050	42.033	42.033	48.479
Suprafata	72,13	48	48	57
Corectie (%)		50%	50%	27%
Corectie	14.101	21.130	21.130	12.868
Pret corectat	42.151	63.163	63.163	61.347
Etaj	p	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-3%
Corectie	0	0	0	-1.840
Pret corectat	42.151	63.163	63.163	59.506
Vechime bloc	100	48	45	
Corectie (%)		-15%	-15%	-35%
Corectie		-6.323	-9.474	-20.827
Pret corectat		35.828	53.688	38.679
Finisaje	satisfacatoare	bune	f bune	moderne, finisaje medii
Corectie (%)		-20%	-35%	-25%
Corectie		-7.166	-18.791	-9.670
Pret corectat		28.663	34.897	29.009

Alte ajustari		mobilat	
Corectie (%)		-20%	
Corectie	0	-6.979	0
Pret corectat	28.663	27.918	29.009
Corectie totala neta	613	-8.632	-17.161
Corectie totala neta (%)	1,86%	-20,07%	-33,45%
Corectie totala bruta	27.589	61.857	47.514
Corectie totala bruta (%)	83,60%	143,85%	92,62%
Numar corectii negative	2	3	3
Numar corectii pozitive	1	2	2
Numar elemente similare	7	5	5
Valoare estimata a proprietatii			28.663 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjit la	1 cifre		28.660 Euro

318 Euro/ mp
desfasurat
397 Euro/ mp util

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

Observatii privind ajustarile realizate :

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

Dreptul de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

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

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

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

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

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

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

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

27.918 – 29.009 EURO

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

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

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

4.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

. Determinarea deprecierei totale - DT

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

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

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

In analiza deprecierei fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatarile facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 75 %

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

-neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari, reparatii si remedieri.

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

Neadekvarea functionala este considerata 5 %.

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

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5 % si este data de contextul economic al zonei.

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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	146.443	28.863

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

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




5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

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

Denumire	Valoarea de piata exprimata in Lei
Apartment	145.428

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

• Argumente și considerente

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

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

RAPORT DE EVALUARE nr. 1766

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

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

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata constructiă 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.		Apartment	1900	S	125	124	90	648.600	127.836	75	8000	5	146.443	28.863	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					90	648.600	127.836				146.443	28.863		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														



FISA NR. 1. - Apartament

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTIG	Învelișoară țiglă profilată ceramică pe șarpanta din lemn ecarisat; include și costul jgheaburilor și burlanelor din tablă zincată		mp acoperis	S	110	562,71	61.898,10	100,00	61.898	0	1	35
2	FSUPFS	Finisaj superior fără scară: pereți tencuiți, gletuiți și zugrăviți acrilic, tapetare lemn stratificat, parchet stejar clasic, gresie și faianță de calitate superioară la baie și bucatarie, fațade cu termosistem		mpAd	S	90,2	2.415,92	217.915,98	100,00	217.916	0	1	35
3	ELINGR	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	90,2	260,50	23.497,10	100,00	23.497	0	1	37
4	INCELS	Instalație de încălzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fontă de import sau bimetal de tip Siral		mpAd	S	90,2	295,43	26.647,79	100,00	26.648	0	1	37
5	DUSLAWCS	Dus + cabină + lăvătoare + WC (de calitate superioară)		ansamblu	S	1	10.252,82	10.252,82	100,00	10.253	0	1	37
6	GRFUNV3	Grindă continuă 1,20 x 1,40 m		Ac zona fara subzol	S	90,2	1.231,94	111.120,98	100,00	111.121	0	1	11
7	7ZIDCAR37PFS	Structură clădire parter (fără scară) - Zidărie cărămidă 37,5 cm - include stăpisorii, centura și placă din beton armat realizată la partea superioară a zidăriei.		mpAd parter	S	90,2	1.682,36	151.748,87	100,00	151.749	0	1	16
8	FSTROP	Tencuieți tip strop cu ciment alb		mp fatada	S	90,2	504,64	45.518,53	100,00	45.519	0	1	36
		TOTAL FISA					648.600	648.600		648.600	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef. pt. dist. transp. și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informației: 1 = "CI-CR C. rezidențiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MITek și construcții speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLĂDIRI DE BIROURI SI CLĂDIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLĂDIRI ÎNSIRUITE, CLĂDIRI CUPLATE, APARTAMENTE ÎN BL. TURN, CLĂDIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BĂTRÂNI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

ANEXA NR. 2- STUDIU DE PIATA APARTAMENTE

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

TABOOro

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

Apelează acum

Apartament de vanzare cu 2 camere semidecomandat 40 mp utili

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

33.000 €

Rate de la 743 RON/lună **€ simulează credit**



- Proprietate reprezentată exclusiv

Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

40 mp

Etaj:

Parter / 4

An constr.:

1977 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

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

Citește mai mult

Confort 1 Semidecomandat Nemobilat Calorifere Centrală proprie Parcare
stradală

Detalii apartament

ID anunt: X5EK107R5 Actualizat în: 19 August 2025

Suprafață construită: 48 mp

Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1

Structură rezistență: Beton

Tip imobil: Bloc de apartamente

Regim înălțime: P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereti

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

LemnPVC

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat

Puncte de interes

COMPARABILA NR. 2

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

Simona Serban Broker

SWEET HOUSE GENARDIS

PRO

0727645875

0722421820

Apartament cu doua camere de vanzare Fagaras 13 Decembrie

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

43.000 €

Rate de la 969 RON/lună **3** simulează credit



Nr. cam.:2

Sup. utilă:48 mp

Etaj:Parter / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

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

Confort 1SemidecomandatMobilat CompletCentrală proprieParcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: XDM11008GActualizat în: 02 Aprilie 2025

Suprafață construită:52 mp

Nr. bucătării:1

Nr. băi:1

Structură rezistență:Căramidă

Tip imobil:Bloc de apartamente

Regim înălțime:P+4E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

Faianță

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Bucătărie

Mobilată

Electrocasnice

FrigiderAragazHotă

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATVTelefon

Acces internet

CabluWirelessDial-up

Amenajare străzi

Asfaltate

Comision

COMPARABILA NR. 3

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

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449

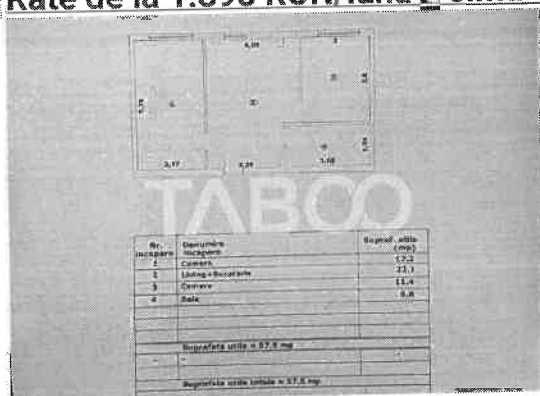
Apelează acum

Apartament 3 camere 57 mp utili constructie noua 2025

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

51.300 €+ TVA

Rate de la 1.398 RON/lună [simulează credit](#)



1

Nr. cam.:

3

Sup. utilă:

57 mp

Etaj:

Parter / 6

An constr.:

2025 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

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

Citește mai mult

Confort 1DecomandatNemobilatCentrală proprieÎncălzire prin pardosealăParcare stradală

Detalii apartament

ID anunt: X5EK1085GActualizat în: 13 August 2025

Suprafață construită: 68 mp

Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1

Structură rezistență: Căramidă

Tip imobil: Bloc de apartamente

Regim înălțime: D+P+6E

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

GresieParchet

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

Contor gazApometre

Dotări imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Amenajare străzi

Asfaltatelluminat stradalMijloace de transport în comun

Disponibilitate proprietate:

imediat



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 105039-C1-U2 COPIE

Carte Funciară Nr. 105039-C1-U2 Făgăraș

Unitate individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str D-NA STANCA, Nr. 19, Ap. 2

Părți comune: terenul în suprafață de 303 mp, fundație, fațadă, pereți despărțitori, planșee, pod, acoperiș, instalații aferente

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19709 / 09/12/2015		
Act Notarial nr. 3050, din 08/12/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 105039-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 105039-C1-U2/Făgăraș, rezultat din apartamentarea construcției cu numarul cadastral 105039-C1 înscrisa în cartea funciara 105039-C1.	A1
Act Normativ nr. Decr. 92, din 01/01/1959, Intabulat cu Cerere nr. 871/25.05.1955 c.f., Cerere nr. 31/2004 c.f.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE naționalizare, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițială 1/1. 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 12607 din 19-AUG-15;	A1
Act Administrativ nr. 16440, din 15/10/2015 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	Asupra imobilului de la A1, conform art. 210, din Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, se notează existența referatului de admitere a recepției propunerii de dezlipire. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 17245 din 28-OCT-15; pozitie transcrisa din CF 105039-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 17245 din 28-OCT-15; Radiată prin cererea nr. 19709/09.12.2015, act nr. 3050/08.12.2015	A1 / B-4
Act Notarial nr. 3050, din 08/12/2015 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	Se notează radierea din oficiu a înscrierii de sub B.3, ca fiind fără efect în urma intabulării actului de apartamentare	A1

C. Partea III. SARCINI

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

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

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



Doresc număr de înregistrare

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

 CERERE CRETU ADRIANA ELENA.docx (~14 KO)

 CONTRACT INCHIRIERE SI AA.pdf

 CI CRETU ADRIANA.pdf

Nr. 42646 / 02-07.2025

M. Bulmar
Gr. Patrușanu
02.07.2025


E. Bulmar
02.07.2025


CF 105039 - C1 - U2 - Statul Român
U1 - B. Comercială
HAN KINAI IOW
U3 - Filip Dăbâla
Olimpia
11 - Proprietar
GOCIU TEODORA

CERERE

CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

In atentie:

Gheorghe Sucaciu, Primar al Municipiului Fagaras

Consiliul Local al Municipiului Fagaras

Secretarul Primariei Municipiului Fagaras

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

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

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

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

Va rog sa imi trimiteti raspunsul pe adresa de email: cretu.adriana88@gmail.com si fizic la adresa din buletin.

Va multumesc!

CRETU ADRIANA ELENA

dumneavoastra. Va rog sa demarati procedura legala pentru

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

01.07.2025

am depus raspuns de la

contractul

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 105039-C1-U2 Făgăraș

Nr. cerere	36073
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194906705



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str D-NA STANCA, Nr. 19, Ap. 2

Părți comune: terenul în suprafață de 303 mp, fundație, fațade, pereți despărțitori, planșee, pod, acoperiș, instalații aferente

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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