

**PROIECT****HOTĂRÂREA nr.****Din data de**

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr.4, ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 25759/1din data de 15.01.2026 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 25759 din data de 15.01.2026, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov, identificat în CF. 106169-C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

Având în vedere cererea nr. 59425/17.12.2025 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1831/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și 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 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, str. Ciocanului, nr.4, ap. 3, jud. Brasov, înscris în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, către titularul contractului de închiriere, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1831/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare al locuinței conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 8236,00 lei.

Art.4.

Alin. (1). Vânzarea locuinței 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 locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale 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 și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

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

Art.5: Cumparatorul are obligatia de asuporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 500,00 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 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.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

**VIZAT LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**



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

Nr. 25759 /1 din data de 15.01.2026

REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și 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 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere:

-cererea cu nr. 59425 din data de 17.12.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1831/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 4, ap. 3,jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1831/.2026

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 8236,00 lei.

Vânzarea locuinței 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 locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale 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 și 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 obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 4 ,ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
MUNICIPIUL FAGĂRAȘ



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, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 25759 din data de 15.01.2026

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al muciului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și 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 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere:

-cererea cu nr. 59425 din data de 17.12.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1763/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.4, ap. 3, jud. Brasov, identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1831/2026

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 8236,00 lei.

Vânzarea locuinței 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 locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale 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 și 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 obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov identificat în CF 106169- C1-U3 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 6554/28800 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1831/2026.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	15.01.20256	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	15.01.2026	

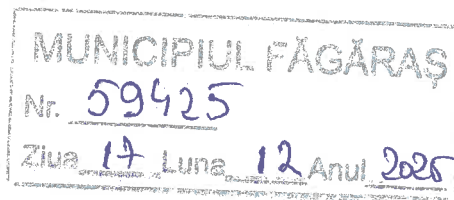
LISTA
Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str . Ciocanului, nr. 4, ap. 3, identificat în CF.nr. 106169-C1-U3 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Pret Valoare expertiza
1.	CALES STELA	Contr. Închiriere nr. 25843/ 27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului, nr. 4, ap. 3	Apartament compus din: 3 camere si hol Supr.utila 50.7 mp	C.F. nr. 106169- C1 - U3 Făgăraș	8236 lei

25759 / 15.01.2025

G. Popescu
14.12.2024

E. Stela
17.12.2024



DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul/a CALES STELA, domiciliat/a în loc Făgăraș,
str. CIOPANULUI, nr. 4, bl. , Sc. , ap. , titular/ membru al
Contractului de Inchiriere, NR 5843 din 24.06.2014, solicit prin prezenta

EXPEDIERE ÎNTR-UN ALT LOCALITATE
SI ÎN ALTE LOCALITĂȚI

La prezenta anexez următoarele documente:

Data

17.12.2024

Semnatura

ADRESA corespondenta

Telefon



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106169-C1-U3 Făgăraș

Nr. cerere	806
Ziua	14
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199355454



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 3

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U3	0	50,7	5070/22280	6554/2880 0	compusa din:bucatarie,hol,3 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17758 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 40542, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 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, republicată, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ	A1
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106169-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8725 din 25-APR-19;</i>		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 4, Et. parter, Ap. 3

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 288 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106169-C1-U3	0	50,7	5070/22280	6554/28800	compusa din:bucatarie,hol,3 camere

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

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

Data și ora generării,

14/01/2026, 09:23

BOSANCU VERGINA - ANGELICA
referent
OCPI Brasov - OCPI Făgăraș

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

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1831

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169-C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6354/28800	S.U. = 23,07 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, jud. Brasov	Municipiu Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 15.01.2026

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, 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 evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169-C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6554/28800	S.U. = 23,07 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, jud. Brasov	Municipiu Fagaras

- 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 : 15.01.2026.

REZULTATUL EVALUARII

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți. În opinia mea este ca valoarea de piață a construcției descrise este:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	8.236

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0897 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

1. INTRODUCERE.....	1
2. TERMENII DE REFERINTA.....	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Utilizarea desemnata	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	5
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare..	8
2.12. Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG).....	8
2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare.....	9
2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor	9
2.17. Declararea conformității cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	10
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare	10
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	10
3.2. Analiza pietei imobiliare	14
3.2.1. Definirea pieței specifice	14
3.2.2. Cererea solvabila	15
3.2.3. Oferta competitivă	15
3.2.4. Echilibrul pietei	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	15
4.1. Cea mai buna utilizare	15
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.2. Abordarea prin cost	18
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	20
REZULTATUL EVALUARII.....	20
A N E X E.....	21

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

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin oronator principal de credite SUCACIU GHEORGHIIE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuinței	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106169-C1-U3 Fagaras Cad: 106169-C1-U3	Cote parti comune: 5070/22280 Cote teren: 6554/28800	S.U. = 23,07 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, parter, ap. 3, jud. Brasov	Municipiu Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0897 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

Scopul evaluării consta în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – în vederea vânzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăți imobiliare (IVS 400)
- GLEV 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 102 – 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 estimată în prezentul raport, se referă la data de : 15.01.2026

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole“ editată de IROVAL

2.10. Ipoteze și 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 referitor 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 **ianuarie 2026**;
- 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; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

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

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

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, 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 factori 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 guvernăță (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 06;
- 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, în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenilor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.17. Declarația conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 05)

- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati și amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

3.2. Descriere construcțiilor și amenajărilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu 1 camera și bucatărie, situat într-o baracă cu regim de înălțime parter, Su = 23,07 mp. Apartamentul se compune din o camera, cote parti comune 5070/22280 și cote teren 6554/28800.
	Proprietari	Proprietar asupra construcției: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	▪ Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 4, ap. 3, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	▪ Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 ▪ Carte Funciară nr.106169-C1-U3 Fagaras Număr cadastral: 106169-C1-U3. ▪ Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt ▪
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106169-C1-U3 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. ▪ Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. - Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentație cadastrală.
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	În prezent apartamentul este închiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Carierul Combinat, zona sudică a Mun. Făgăraș, jud. Brașov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto și pietonal: asfaltat - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei Zonă mixtă: rezidențială /industrială În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înălțime P și P+M. În zonă se află: Rețea de transport în comun: la o distanță medie, Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, Unități de învățământ (mediu) sunt amplasate la distanță medie-2 km Unități medicale: 2 km Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km.
UTILITĂȚI EDILITARE	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: nu Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă
AMBIENT	Civilizat

	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată într-o zonă mixtă, poluare în limite normale. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Atractivitate mică
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	Clădire cu regim de înălțime parter
	ANUL PIF	Aprox. 1950
	CARACTERISTICI	Structură: fundații din beton Închideri perimetrale: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare tot din cărămidă. Planșee: din lemn Acoperișul : șarpanta de lemn, învelitoare din tablă. Aspect exterior:/interior: finisaje minime, stare satisfăcătoare
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generală a clădirii este : nesatisfăcătoare

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă mixtă: rezidențială /industrială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înălțime P și P+M. În zonă se află: ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie. Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km ▪ Unități medicale: 2 km ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km. ▪
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>
	AMBIENT	▪ Civilizat

	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă mixtă, poluare în limite normale. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Atractivitate mică ▪
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Clădire cu regim de înălțime parter ▪
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1950
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton ▪ Închideri perimetrale: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare tot din cărămidă. ▪ Planșee: din lemn ▪ Acoperișul : șarpanta de lemn, înveliț din tablă. ▪ Aspect exterior/interior: finisaje minime, vechi, necesită ample lucrări de renovare. ▪
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a clădirii este : nesatisfăcătoare , finisajele minime, vechi, necesită lucrări de renovare.

7. DESCRIEREA APARTAMENTULUI

DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	• Apartamentul se compune din o cameră, hol și bucatărie; ▪ SU = 23,07 mp ▪ S.C. = 28,84 mp (suprafața construită a fost obținută înmulțind S.U. cu coeficientul de 1.25)
TÂMPLĂRIE	▪ Exterioară: metalică ▪ Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan ▪
FINISAJE	▪ Apartamentul are grad de finisaj mediu. ▪ Pardoseli: gresie, ciment și parchet laminat; ▪ Tencuieli simple, zugrăveli simple.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalații funcționale- vechi
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încălzirea se face cu centrală pe gaz ▪

INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului ▪ Instalatie functionala- veche
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul. ▪ Instalatie functionala- veche
MODERNIZARI	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Necesita renovare

3.2. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

3.2.1 Definiția pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate "apartament" din Mun. Fagaras, jūd. Brasov, din cartiere rezidențiale periferice.

3.2.2. Cererea solvabilă

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri foarte mici.

3.2.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "apartament" în zone comparabile din Mun. Făgăraș oferta este inexistentă. Abordarea prin piață nu a putut fi aplicată.

3.2.4. Echilibrul pieței

În ce privește imobilul de evaluat se poate considera că piața este a vânzătorilor, oferta fiind mai mică decât cererea. Cererea este limitată datorită limitării și scumpirii posibilităților de finanțare/credite.

În această perioadă cumpărătorii vor acționa precauți, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai bună utilizare

În conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ediția 2025 standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va

genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de fața.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului liber
- cea mai bună utilizare a apartamentului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – adecvată
- utilizare comercială – inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – inadecvată
- utilizare rezidențială – da
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară rezidențială.

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

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

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

4.2.1. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directă este o metoda folosită pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:

$$V = VNE/c \text{ unde}$$

V = valoarea estimată

VNE = venitul net din exploatare

C = rată de capitalizare

Informații de piață :

Rata de capitalizare pentru oraș secundare, conform « Informații din piață Q3 2025- revista "Valoarea oriunde este ea nr. 49/decembrie 2025 este între 9-10,5 %

Având în vedere condițiile pieței rezidențiale din România și randamentele observate pentru locuințe mici (garsoniere / camere), rata de capitalizare aplicată în evaluarea abordării prin venit a fost estimată la ~9 %. ceea ce se situează în intervalul realist de piață pentru proprietăți rezidențiale cu risc mai ridicat și cerere limitată.

Chiriile practicate pentru spații rezidențiale similare din zone comparabile sunt estimate la **0,8-1,0 euro/mp.** nivel rezultat din **informații obținute direct de la chiriași ai unor apartamente din cartierul Combinat, Făgăraș**, precum și din observațiile pieței locale.

Calcul VALOARE DE PIATĂ – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluată

Suprafața utilă = 23,07 mp

Chirie lunară = 1 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 30 E

Cheltuieli variabile(utilități, reparații întreținere) = 60 E

Venitul brut potențial – VBP – este venitul care s-ar obține pentru un an întreg de închiriere, fără cheltuieli.

Venitul brut efectiv – VBE –este venitul care s-ar obține în cazul real de număr de luni închiriate sau plătite.

Venitul net din exploatare – VNE – este venitul înainte de impozitare, acest venit se obține scăzând cheltuielile fixe și variabile.

Nivelul chirii de piață fiind

$$23.07 \times 1 \times 12 = 277 \text{ E}$$

Considerăm un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$VBE = VBP - 15\% = 235 \text{ E}$$

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile}$$

$$VNE = 235 - 90 = 145 \text{ E}$$

$$V = VNE/c$$

$$V = 145 / 9 \times 100 = 1611 \text{ E}$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata -- abordarea prin venit	8.200	1.611

Curs euro la data evaluarii = 5,0897 lei

12.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea deprecierii totale - DT

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

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



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

In analiza 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 .

Având în vedere vechimea construcției (aprox. 1950), lipsa lucrărilor de reabilitare capitală, starea tehnică generală nesatisfăcătoare constatată la inspecția vizuală (fațade degradate, finisaje minimale, instalații vechi, planșeu din lemn, acoperiș uzat), precum și faptul că imobilul se apropie de sfârșitul duratei normale de viață, deprecierea fizică a fost estimată la **90%**.

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 funcțională de **15%** este justificată de **suprafața foarte redusă, compartimentarea improprie, lipsa spațiilor auxiliare, standardul scăzut de confort și neconformarea la cerințele actuale ale pieței rezidențiale**, ceea ce limitează semnificativ utilitatea și vandabilitatea proprietății.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată 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 economică de **20%** este justificată de **amplasarea într-o zonă periferică cu atractivitate scăzută, cerere limitată, nivel socio-economic redus și lichiditate mică a pieței pentru acest tip de proprietate**, factori externi care influențează negativ valoarea.

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 Inlocuire 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	8.276	1.618



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	8.200	1.611
Abordarea prin cost	8.236	1.618

REZULTATUL EVALUARII

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obținută prin metoda prin COST:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	8.236

Curs euro la data evaluării ; 1 E = 5,0897 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 2025), incluzând referințe la SEV 100, SEV 102 și SEV 230.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1831 APARTAMENT O CAMERA (DUPLICAT)

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS
 Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
 Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 16, AP. 6

Data evaluarii: 15.01.2026 / Curs la data evaluarii: 5.0897 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	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica a (ani)	Varsta Efectiva a (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	76	74	28,84	117.951,40	23.174,53	90,00	1.500,00	8.236,11	1.618,19	100,00	0,00
		TOTAL CONSTRUCTII					28,84	117.951,40	23.174,53			8.236,11	1.618,19		0,00

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

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



FISA NR. 1. - APARTAMENT O CAMERA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (leu/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Inde	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	28.84	35.98	1 037.66	100.00	1 037.66	0.00	2	174
2	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	S	1	514.63	514.63	100.00	514.63	0.00	3	56
3	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida, tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp talanta la zona chiuvetei		mp Ad	S	28.84	1 860.02	53 642.98	100.00	53 642.98	0.00	3	56
4	CARTMAGC	Învelitoare doua straturi de carton de astereala (magazie cereale)		mp Ad	S	28.84	334.24	9 639.48	100.00	9 639.48	0.00	2	174
5	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	28.84	1 841.77	53 116.65	100.00	53 116.65	0.00	3	56
		TOTAL FISA					117.951	100		117.951	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 valabilit. iar rezutatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu Coef. p. d. c. t. c. p. a. m. a. n. o. p. e. r. a. d. u. n. r. e. z. u. l. a. t. s. e. d. e. d. u. c. e. T. V. A. a. f. e. r. e. n. t. a. i. n. d. i. c. i. o. r. d. e. a. c. t. u. a. l. i. z. a. r. e. v. a. l. a. b. i. l. i. l. a. d. a. t. a. e. v. a. l. u. a. r. i.

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 Mit ek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale edile" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSURITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu, 9 - Norme comasate create de Ing. C. Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus



Anexa nr. 1
 parte integrantă din contractul
 de închiriere înregistrat cu
 nr. 5843 din 27.06.2014

Fișă situație locative închiriată

Municipiul Lăgăraș, str. Ciocanului nr.4 situată la nivelul a) etaj + înălțimea b) sobă cu gaz, apă caldă centrală, curent electric, canalizare dintr-o clădire, instalație electrică e.) din construcție din materiale interioare f) etc.

A Date privind locuința închiriată

Nr. C.R.T.	DENUMIREA ÎNCĂLĂRII g.)	SUPRAFAȚĂ	ÎN FOLOSINȚA EXCLUSIVĂ	ÎN FOLOSINȚA COMUNĂ
		mp	mp	mp
1	amora	14,00 mp	14,00 mp	
2	H. scolare	8,37 mp	8,37 mp	
3	H. s.	3,50 mp		30 mp
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				

Suprafața înălț. pentru care se plătește chiria este de 175 mp

Suprafața curții și grădini--

a) subsol, etaj, mansardă, alte nivele

b) central sobe de gaz, alte mijloace de încălzire

c) din locuința în clădire, înălțimea înălțimii

d) din locuința în clădire în curte în înălțimii

e) etc.

f) etc.

g) camera în ofițer, baie, bucătărie, dormitor, vestibul WC, debara, antreu, etc. h) boxă, magaziu, șură, șopron, pod, pivniță, etc.

PENTRU
 CONȘTIINȚĂ SORIN MÂNDUC

PENTRU
 CONȘTIINȚĂ SORIN MÂNDUC

Înscris

Sorin Mânduc

ANEXE

CARTE FUNCİARĂ NR. 106169-C1-1
COPIE

Carte Funciara Nr. 106169-C1-1 Fagaras

A. Partea I. Descrierea imobilului

Imobil individual

Adresa: B. Fagaras, 1, cartier Nr. 4, et. parter, Ap. 1, pod, strada
Parti comune: teren construit si neconstruit de 289 mp, teren comun de 289 mp, teren comun de 289 mp

Suprafata construita	Suprafata neconstruita	Suprafata totala (mp)	Cota parti construite	Cota parti neconstruite	Referinta
0	0	50.7	5070/2280	5554/2880	Referinta

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscripi privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale

Referinta

17758 / 14/09/2020

Actul nr. 2519 din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina
inregistrat la Cartea Funciara 106169-C1-1 si inregistrat la
Cartea Funciara 106169-C1-1 Fagaras, teren comun de 289 mp, teren comun de 289 mp, teren comun de 289 mp
Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019
Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019
Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

MUNICIPIUL FAGARAS, Nr. 4184419

Actul nr. 2519 din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina, inregistrat la Cartea Funciara 106169-C1-1 si inregistrat la

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

Actul nr. 40542 din 10/1/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras, si documentatie nr. 106169-C1-1 data de 10/1/2019

