

12.



**PROIECT**

**HOTĂRÂREA nr.  
Din data de \_\_\_\_\_ 2026**

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, Str. Narciselor, Bl. B, Sc. B, Ap. 19, jud. Brașov, identificat în CF. nr .101534-C1-U45 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/39 proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1913/2026

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,**

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 35581/1 din data de 15.04.2026 și Raportul Compartiment Resort nr.35581 din data de 15.04.2026 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș Str. Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF.nr 101534-C1-U45, Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/1/2/39, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1913/2026

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. 47443 din data de 26.08.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Str . Narciselor, Bl. B, Sc. B, Ap 19, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1913/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

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

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

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

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

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1:** Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemiune a imobilului situat în Făgăraș, Str. Narciselor, Bl. B, Sc. B, Ap. 19, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 101534-C1-U45 Făgăraș, Nr. top: 3228/281-308/1/1/1/2/39, proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

**Art. 2:** Se însușește Raportul de evaluare nr. 1913/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Str. Narciselor, Bl. B, Sc. B, Ap. 19, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U45 Făgăraș, Nr. Top. 3228/281-308/1/1/1/2/39 potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3:** Prețul de vânzare va fi de **101.627 lei**, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 5:** Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de **900.00 lei** și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – 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,  
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 PATRIMONIU  
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI  
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 35581 din data de 15.04.2026

**RAPORT COMPARTIMENT RESORT  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, Str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U45 Făgăraș, Nr.Top.3228/281-308/1/1/1/2/39, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1913/2026

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. 47443 din data de 26.08.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1913/2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în Făgăraș, Str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF. nr.101534-C1-U45, Făgăraș, Nr Top 3228/281-308/1/1/1/2/39

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de **101.627lei**

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 101534-C1-U45Făgăraș, Nr. Top. 3228/281-308/1/1/1/2/39 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1913/2026.

| Nr. crt. | Funcția și atribuția       | Numele și prenumele | Data       | Semnătura |
|----------|----------------------------|---------------------|------------|-----------|
| 2        | Șef serviciu<br>PATRIMONIU | Tănase Elena        | 15.04.2026 |           |
| 3        | Intocmit,<br>Referent      | Sin Elena           | 15.04.2026 |           |



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 înt. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 35581/1 din data de 15.04.2026

REFERAT DE APROBARE  
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

-privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, Str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF. 101534-C1-U1 Făgăraș, Nr.Top. 3228/281-308/1/1/1/2/39 proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr.1913/2026

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. 47443 din data de 26.08.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1913/2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Str. Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 101534-C1-U45, Făgăraș, Top. 3228/281-308/1/1/1/2/39

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de **101.627 lei**

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, str Narciselor , Bl B, Sc B, Ap 19, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 101534-C1-U45, Nr. Top. 3228/281-308/1/1/1/2/39 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1913/2026.

PRIMAR,  
GHEORGHE SUCACIU

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. Narciselor , Bl B, Sc B, Ap 19 jud. Brașov, identificat în CF.nr 101534-C1-U45 Făgăraș, Top 3228/281-308/1/1/2/39, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1913/2026

| Nr crt . | Numele și prenumele titularului contractului de închiriere | Nr. contractului de închiriere            | Adresa locuinței care se vinde              | Componența locuinței                                                                                   | Date de C.F.                                                 | Preț evaluare      |
|----------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1.       | IFTIMOV ELENA                                              | Contract de închiriere nr. 846/27.06.2014 | Făgăraș, Str. Narciselor, Bl B, Sc B, Ap 19 | Apartament compus din: 2 camere, hol bucatarie, camera, baie , balcon<br><b>Supraf. utilă 31.47 mp</b> | CF. 101534-C1-U45Făgăraș,<br>Nr top. 3228/281-308/1/1/1/2/39 | <b>101.627 lei</b> |

## RAPORT DE EVALUARE

**NR. 1913**

### PROPRIETATEA EVALUATA :

| Nr. crt. | Denumire   | Carte Funciară                                                        | Cote părți                                               | Suprafațe              | Adresă                                                                                    | Proprietar      |
|----------|------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.       | Apartament | 101534-C1-U45<br>Făgăraș Nr. Cad./<br>Top 3228/281-<br>308/1/1/1/2/39 | Cote părți<br>comune:<br>11/726 Cote<br>teren:<br>11/726 | S. utilă =<br>31,47 mp | Jud. Brașov, UAT<br>Făgăraș, loc.<br>Făgăraș, str.<br>Narciselor, bl. B,<br>sc. B, ap. 19 | STATUL<br>ROMÂN |

### UTILIZATORII DESEMNAȚI:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

**DATA EVALUARII: 10.02.2026**

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



## 1.INTRODUCERE

Sinteza evaluării

- 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 evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

| Nr. crt. | Denumire  | Carte Funciară                                                        | Cote părți                                            | Suprafațe              | Adresă                                                                                    | Proprietar      |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.       | Apartment | 101534-C1-U45<br>Făgăraș Nr. Cad./<br>Top 3228/281-<br>308/1/1/1/2/39 | Cote părți<br>comune:<br>11/726 Cote<br>teren: 11/726 | S. utilă =<br>31,47 mp | Jud. Brașov, UAT<br>Făgăraș, loc.<br>Făgăraș, str.<br>Narciselor, bl. B, sc.<br>B, ap. 19 | STATUL<br>ROMÂN |

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 10.02.2026.



## Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

| Denumire         | Valoarea de piata exprimata in Lei |
|------------------|------------------------------------|
| <b>Apartment</b> | <b>101.627</b>                     |

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,0910 lei

### • Argumente și considerente

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

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR





## Contents

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUCERE</b> .....                                                                           | <b>1</b>  |
| 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. Restricții 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        |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....                                                                   | <b>11</b> |
| 3.1. Date despre zona, vecinatati și amplasare .....                                                  | 11        |
| 3.2. Identificarea proprietatii.....                                                                  | 11        |
| 3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate.....                                                    | 12        |
| 3.4. Descrierea constructiilor .....                                                                  | 12        |
| <b>4. Analiza pietei imobiliare</b> .....                                                             | <b>14</b> |
| 4.1. Definitia pietei specifice.....                                                                  | 15        |
| 4.2. Cererea solvabila.....                                                                           | 15        |
| 4.3. Oferta competitiva .....                                                                         | 16        |
| 4.4. Echilibrul pietei.....                                                                           | 17        |
| <b>5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....                                                       | <b>17</b> |
| 5.1. Cea mai buna utilizare .....                                                                     | 17        |
| 5.2. METODE DE EVALUARE.....                                                                          | 18        |
| <b>6. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</b> .....                                    | <b>24</b> |
| <b>A N E X E</b> .....                                                                                | <b>25</b> |

## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

#### *Certificarea evaluatorului*

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



### 2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

### 2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

| Nr. crt. | Denumire   | Carte Funciară                                                        | Cote părți                                            | Suprafațe              | Adresă                                                                                    | Proprietar      |
|----------|------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1.       | Apartament | 101534-C1-U45<br>Făgăraș Nr. Cad./<br>Top 3228/281-<br>308/1/1/1/2/39 | Cote părți<br>comune:<br>11/726 Cote<br>teren: 11/726 | S. utilă =<br>31,47 mp | Jud. Brașov, UAT<br>Făgăraș, loc.<br>Făgăraș, str.<br>Narciselor, bl. B, sc.<br>B, ap. 19 | STATUL<br>ROMÂN |

### 2.4. Moneda raportului

Moneda de raport este Leul românesc (RON).

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

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0910 lei ;

### 2.5. Utilizarea desemnata

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

### 2.6 Bazele evaluării, tipul valorii estimate

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 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 : 10.02.2026

## **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 - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole“ editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- ;

## **2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze 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 **februarie 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; 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**

### **governanță (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 governanță (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 governanță (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 calculului matematic 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 zonă, vecinătăți și amplasare*

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată în intravilanul municipiului Făgăraș, jud. Brașov, pe str. Narciselor, într-o zonă cu destinație preponderent rezidențială, caracterizată prin blocuri de locuințe colective edificate în etape anterioare, cu regim redus/mediu de înălțime.

Zona analizată beneficiază de acces facil din artere urbane secundare, cu legături bune către zone comerciale, unități de învățământ, servicii publice, spații verzi și mijloace de transport. Microzona este una urbană consolidată, cu infrastructură edilitară completă și funcțiune rezidențială stabilă.

- **Vecinătăți și elemente de amplasare:**
  - la nord / sud / est / vest: proprietăți rezidențiale similare – blocuri de apartamente și anexe specifice;
  - tipul zonei: zonă de locuințe colective;
  - acces: pietonal și carosabil, din drum public asfaltat;
  - configurație urbană: amplasament în ansamblu de blocuri, cu circulații și spații comune aferente;
  - utilități în zonă: energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații.

Din punct de vedere al poziționării în cadrul localității, amplasamentul se apreciază ca fiind mediu spre bun pentru utilizarea rezidențială.

#### 3.2. *Identificarea proprietății*

Proprietatea evaluată este reprezentată de un apartament situat într-un bloc de locuințe colective, amplasat în municipiul Făgăraș, jud. Brașov, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 19.

Conform documentației analizate, imobilul este identificat astfel:

- Carte Funciară: 101534-C1-U45 Făgăraș
- Nr. cadastral / top: Top 3228/281-308/1/1/1/2/39
- Proprietar înscris: Statul Român
- Cote părți comune: 11/726
- Cote teren: 11/726

Din documentele puse la dispoziție și din inspecția efectuată, apartamentul este compus din:

- 2 camere
- bucătărie
- baie
- cămară
- hol
- balcon închis

- Suprafețe:
  - Suprafață utilă rezultată din fișa încăperilor: aproximativ 31,47 mp
  - În cadrul documentației apare și mențiunea privind o cotă de 11,04 mp din elementele de uz comun, aceasta nefiind considerată suprafață utilă exclusivă a apartamentului.

Apartamentul are destinație rezidențială, fiind utilizat conform funcțiunii de locuire.

### **3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate**

Situația juridică a proprietății a fost analizată pe baza documentației puse la dispoziția evaluatorului, respectiv extras de carte funciară și înscrisuri aferente.

Conform documentației analizate:

- imobilul este înscris în CF nr. 101534-C1-U45 Făgăraș;
- dreptul de proprietate este înscris în favoarea STATULUI ROMÂN;
- natura dreptului analizat în evaluare este dreptul de proprietate asupra unității individuale, împreună cu cota indiviză aferentă din părțile și dependențele comune, precum și din terenul aferent construcției.

În documentul analizat nu rezultă sarcini active care să modifice în mod direct natura dreptului evaluat, în limita documentelor puse la dispoziție evaluatorului.

- Ipoteză de lucru:

Evaluarea a fost realizată fără efectuarea unor verificări juridice de specialitate suplimentare în afara documentelor prezentate evaluatorului, acesta neavând competență de certificare juridică a titlului de proprietate.

### **3.4. Descrierea construcțiilor**

Proprietatea evaluată face parte dintr-un bloc de locuințe colective, cu regim de înălțime P+4E , edificat în sistem specific perioadei de construire a fondului locativ urban colectiv.

- Caracteristici constructive generale ale clădirii:
  - structură de rezistență: cadre ,diafragme din beton armat, specific blocurilor de locuințe colective;
  - închideri exterioare: zidărie ,panouri prefabricate, finisate exterior cu tencuială decorativă tip praf de piatră;
  - planșee: din beton armat;
  - acoperiș : tip terasă cu hidrozolație;
  - circulații comune: casa scării interioară, acces comun la apartamente;

- tamplărie comună parțial modernizată la nivelul accesului în scară.
- Descrierea apartamentului:  
Apartamentul are o compartimentare specifică locuințelor colective de dimensiuni reduse, fiind format din două camere și dependințe, cu funcționalitate rezidențială.

- Finisaje și dotări interioare observate:
  - pardoseli: parchet laminat și gresie , pardoseli ceramice în zonele umede;
  - pereți și tavane: zugrăveli lavabile , vopsitorii simple; local se observă finisaje de nivel mediu spre modest;
  - tamplărie interioară: uși celulare / lemn vopsit;
  - tamplărie exterioară: PVC cu geam termoizolant, cel puțin parțial modernizată;
  - baie: dotare funcțională minimă, cu obiecte sanitare uzuale;
  - bucătărie: finisaje și dotări simple, funcționale;
  - balcon / logie: închis, cu utilizare anexă spațiului locativ.
- Instalații:
  - instalație electrică interioară;
  - instalație de alimentare cu apă și canalizare;
  - instalație de gaze naturale;
  - preparare apă caldă prin boiler electric (conform dotărilor observabile);
  - încălzire aparent prin sursă individuală / locală, fără evidențierea unui sistem central modern complet.
- Stare tehnică:

Pe baza inspecției vizuale, apartamentul se află într-o stare tehnică satisfăcătoare, cu finisaje și dotări parțial întreținute , parțial modernizate, corespunzătoare unei utilizări normale, fără lucrări recente de renovare integrală care să modifice substanțial caracteristicile constructive inițiale.

Per ansamblu, proprietatea se încadrează în categoria apartamentelor cu grad de finisare mediu, adecvate utilizării rezidențiale curente.

### Caracteristici tehnice

| Caracteristică                | Descriere                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| Tip proprietate               | Apartament situat într-un bloc de locuințe colective |
| Regim de înălțime al clădirii | P+4E                                                 |
| Amplasare în clădire          | Etaj 4                                               |

| Caracteristică            | Descriere                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Structură                 | Structură din beton armat, specifică blocurilor de locuințe colective                                                                                                 |
| Fundație                  | Beton armat                                                                                                                                                           |
| Planșeu                   | Beton armat                                                                                                                                                           |
| Acoperiș                  | Tip terasă                                                                                                                                                            |
| Suprafață utilă (SU)      | 31,47 mp                                                                                                                                                              |
| Suprafață construită (SC) | 40 mp (31,47 × 1,25l)                                                                                                                                                 |
| Compartimentare           | 2 camere, bucatărie, baie, hol, cămară / spații anexe, balcon / logie                                                                                                 |
| Finisaje interioare       | Pardoseli: parchet laminat și gresie; Pereți: zugrăveli lavabile / finisaje simple; Tâmplărie interioară: lemn vopsit; Tâmplărie exterioară: PVC cu geam termoizolant |
| Finisaje exterioare       | Fațadă specifică blocurilor colective, finisaj exterior tip tencuială decorativă / mozaic, cu uzură normală și intervenții locale                                     |
| Instalații                | Energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare interioare, preparare apă caldă prin boiler electric                                           |
| Stare generală            | <b>Satisfăcătoare</b> – apartament funcțional, cu finisaje și dotări modeste / medii, parțial modernizat, corespunzător utilizării rezidențiale                       |

#### 4. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

sunt imediat disponibile sau sunt deformatate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

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

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

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

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

#### **4.2. Cererea solvabilă**

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

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

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

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

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

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

### 4.3. Oferta competitivă

Oferta competitivă identificată pentru proprietatea evaluată este reprezentată de apartamente similare situate în municipiul **Făgăraș**, în blocuri de locuințe colective, cu funcțiune rezidențială, caracteristici apropiate și localizare urbană comparabilă.

În vederea analizei comparative au fost selectate **trei oferte active** de apartamente cu **două camere**, situate în zone rezidențiale consacrate ale municipiului, respectiv **Tudor Vladimirescu**, **Vasile Alecsandri** și **Bulevardul Unirii**. Acestea au fost considerate relevante prin prisma tipului de proprietate, a regimului de înălțime, a suprafeței utile, a amplasării și a nivelului de echipare.

Comparabilele selectate reflectă oferta existentă pe segmentul apartamentelor vechi, situate în blocuri de locuințe colective, segment în care se încadrează și proprietatea evaluată.

Tabel – Oferta competitivă

| Elemente de comparație    | Proprietatea evaluată                                         | Comparabila 1                                   | Comparabila 2              | Comparabila 3                                      |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|
| Nr. camere                | 2                                                             | 2                                               | 2                          | 2                                                  |
| Suprafață utilă (mp)      | 31,47                                                         | 48,00                                           | 50,00                      | 54,00                                              |
| Suprafață construită (mp) | 40,00                                                         | 60,00                                           | 62,50                      | 73,00                                              |
| Preț vânzare (€)          | –                                                             | 39.800                                          | 37.000                     | 46.900                                             |
| Tip comparabilă           | –                                                             | Ofertă                                          | Ofertă                     | Ofertă                                             |
| Drept de proprietate      | Integral                                                      | Integral                                        | Integral                   | Integral                                           |
| Condiții de finanțare     | Cash                                                          | Cash / Credit                                   | Cash / Credit              | Cash / Credit                                      |
| Condiții de vânzare       | Normal                                                        | Normal                                          | Normal                     | Normal                                             |
| Condiții de piață         | Curente                                                       | Curente                                         | Curente                    | Curente                                            |
| Localizare                | Str. Narciselor                                               | Zona Tudor Vladimirescu                         | Zona V. Alecsandri         | Zona Bulevardul Unirii                             |
| Etaj                      | Etaj 4                                                        | Etaj 4 / P+4                                    | Etaj 1 / P+4               | Etaj 4 / P+4                                       |
| Vechime bloc              | Aproximativ 1980                                              | 1977                                            | 1970                       | 1980                                               |
| Finisaje, stare tehnică   | Modeste, satisfăcătoare                                       | Clasice, bine întreținut                        | De renovat                 | Clasice, bine întreținut                           |
| Alte dotări               | Balcon / logie, tâmplărie PVC parțial, instalații funcționale | Balcon, centrală proprie, interfon, semimobilat | Balcon, bucătărie separată | 2 balcoane, centrală proprie, interfon, decomandat |
| Sursa informației         | –                                                             | Storia / TABOO Imobiliare                       | Storia / Sweet House       | Imobiliare.ro / TABOO Imobiliare                   |

Analiza ofertelor competitive evidențiază un nivel de preț al ofertei cuprins între aproximativ **37.000 € și 46.900 €**, pentru apartamente cu **suprafețe mai mari** decât cea a proprietății evaluate și, în general, cu **dotări sau compartimentări superioare**.



#### **4.4. Echilibrul pieței**

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

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

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

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

#### **5.1. Cea mai bună utilizare**

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

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

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

## 5.2. METODE DE EVALUARE

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

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

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

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

### 5.2.1. 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 zona;
- 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               | 19,960  | 39,800        | 37,000        | 46,900        |
| Numar camere                                  | 2       | 2             | 2             | 2             |
| Suprafata desfasurata - mp                    | 40      | 60            | 62.5          | 73            |
| Suprafata utila - mp                          | 31.47   | 48            | 50            | 54            |
| Suprafata utila/ desfasurata                  | 79%     | 80%           | 80%           | 74%           |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util       |         | 829           | 740           | 869           |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat |         | 663           | 592           | 642           |

|                                           |             |                    |                  |              |
|-------------------------------------------|-------------|--------------------|------------------|--------------|
| Observatii                                |             |                    |                  |              |
| Discount negociere                        |             | -10%               | -10%             | -10%         |
| Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata |             | 35,820             | 33,300           | 42,210       |
| Suprafata supusa comparatiei              | utila       |                    |                  |              |
| <b>Element de comparatie</b>              |             |                    |                  |              |
| <b>Drept de proprietate</b>               | integral    | integral           | integral         | integral     |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 0                | 0            |
| Corectie                                  |             | 35,820             | 33,300           | 42,210       |
| Pret corectat                             |             |                    |                  |              |
| <b>Conditii de finantare</b>              | cash        | cash               | cash             | cash         |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 0                | 0            |
| Corectie                                  |             | 35,820             | 33,300           | 42,210       |
| Pret corectat                             |             |                    |                  |              |
| <b>Conditii de vanzare</b>                | independent | independent        | independent      | independent  |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 0                | 0            |
| Corectie                                  |             | 35,820             | 33,300           | 42,210       |
| Pret corectat                             |             |                    |                  |              |
| <b>Conditii de plata</b>                  | Feb-26      | Feb-26             | Feb-26           | Feb-26       |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 0                | 0            |
| Corectie                                  |             | 35,820             | 33,300           | 42,210       |
| Pret corectat                             |             |                    |                  |              |
| <b>Localizare</b>                         | Narciselor  | Tudor Vladimirescu | Vasile Alexandri | b-dul Unirii |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 0                | -15%         |
| Corectie                                  |             | 35,820             | 33,300           | -6,332       |
| Pret corectat                             |             |                    |                  | 35,879       |
| <b>Suprafata</b>                          | 31.47       | 48                 | 50               | 54           |
| Corectie (%)                              |             | -34%               | -37%             | -42%         |
| Corectie                                  |             | -12,336            | -12,341          | -14,969      |
| Pret corectat                             |             | 23,484             | 20,959           | 20,909       |
| <b>Etaj</b>                               | 4/P+4       | 4/P+4              | 1/P+4            | 4/P+4        |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | -10%             | 0            |
| Corectie                                  |             | 23,484             | -2,096           | 0            |
| Pret corectat                             |             |                    | 18,863           | 20,909       |
| <b>Vechime bloc</b>                       | 1980        | 1977               | 1970             | 1980         |
| Corectie (%)                              |             | 0                  | 5%               | 0            |
| Corectie                                  |             | 23,484             | 943              | 0            |
| Pret corectat                             |             |                    | 19,806           | 20,909       |

| Finisaje                  |  | satisfacator   |         |         |
|---------------------------|--|----------------|---------|---------|
| Corectie (%)              |  | -15%           |         | -10%    |
| Corectie                  |  | -3,523         | 0       | -2,091  |
| Pret corectat             |  | 19,962         | 19,806  | 18,818  |
| Alte ajustari             |  | semidecomandat |         |         |
| Corectie (%)              |  |                |         |         |
| Corectie                  |  | 0              | 0       | 0       |
| Pret corectat             |  | 19,962         | 19,806  | 18,818  |
| Corectie totala neta      |  | -15,858        | -13,494 | -23,392 |
| Corectie totala neta (%)  |  | -39.84%        | -36.47% | -49.88% |
| Corectie totala bruta     |  | 15,858         | 15,380  | 23,392  |
| Corectie totala bruta (%) |  | 39.84%         | 41.57%  | 49.88%  |
| Numar corectii negative   |  | 2              | 2       | 3       |
| Numar corectii pozitive   |  | 0              | 1       | 0       |
| Numar elemente similare   |  | 8              | 7       | 7       |

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Valoare estimata a proprietatii | 19,962 Euro |
|---------------------------------|-------------|

|                                             |         |             |
|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Valoare estimata a proprietatii rotunjit la | 1 cifre | 19,960 Euro |
|---------------------------------------------|---------|-------------|

499 Euro/ mp  
desfasurat  
634 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 :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Alte ajustări:** au fost aplicate ajustări pentru comparabilele care beneficiază de **dotări sau avantaje suplimentare**, precum centrală proprie, compartimentare mai bună, balcoane suplimentare, mobilare parțială sau grad superior de funcționalitate.

18.818 – 19.962 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are corecția brută procentuală cea mai mică, respectiv comparabila 1, este egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a imobilului în urma abordării prin comparația directă este de :

|                                      | VALOARE LEI<br>(rotunjit) | VALOARE EURO<br>(rotunjit) |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| APARTAMENT –<br>abordarea prin piața | <b>101.627</b>            | <b>19.962</b>              |

#### 5.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare. Aceasta abordare consideră ca valoarea maximă a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curentă necesară pentru a construi sau a cumpăra un activ modern cu aceeași utilitate.

Valoarea determinată prin această metodă presupune continuitatea utilizării bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat și construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt îndeplinite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

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 deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

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

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 35 %

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 deficienta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

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

Neadekvarea functionala este considerata 0 %.

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 regasesc proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 0 % 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 deprecierilor (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 | <b>96.897</b> | <b>19.033</b> |

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

|                      | VALOARE LEI    | VALOARE EURO  |
|----------------------|----------------|---------------|
| Abordarea prin piata | <b>101.627</b> | <b>19.962</b> |
| Abordarea prin cost  | <b>96.897</b>  | <b>19.033</b> |



ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI E. R. ROMANIA  
Evaluator autorizat  
**DOBRILA LILIANA**  
Legitimatia Nr. 12154  
Valabil 2026  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • ANEVAR



## 6. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| Denumire         | Valoarea de piata exprimata in <b>Lei</b> |
| <b>Apartment</b> | <b>101.627</b>                            |

Curs de schimb utilizat la data evaluării : **1 EUR = 5,0910 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. 1913 APARTAMENT (DUPLICAT)

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS**  
Destinatari: **MUNICIPIUL FAGARAS**

Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. NARCISELOR, , BL.B, AP. 19**

Data evaluarii: **10.02.2026** / Curs la data evaluarii: **5.091 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 CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

| Fisa nr. | Poz. pe plan de sit. | Denumire                    | Anul PIF | Starea Fizica | Varsta Cronologica (ani) | Varsta Efectiva (ani) | Suprafata construita desfasurata (mp) | Cost de nou constructie (lei) | Cost de nou constructie (EUR) | Depr. (uzura) fizica (%) | Depreciere functionala (lei) | Depr. Extern a (%) | Cost net constructie (lei) | Cost net constructie (EUR) | Grad de realizare (%) | Cost lucrari ramase de executat (lei) |
|----------|----------------------|-----------------------------|----------|---------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| 1.       |                      | APARTAMENT                  | 1960     | B             | 46                       | 46                    | 40                                    | 149.072.47                    | 29.281.57                     | 35.00                    | 0.00                         | 0.00               | 96.897.11                  | 19.033.02                  | 100.00                | 0.00                                  |
|          |                      | <b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b> |          |               |                          | <b>40</b>             | <b>149.072</b>                        | <b>29.282</b>                 |                               |                          |                              |                    | <b>96.897</b>              | <b>19.033</b>              |                       | <b>0</b>                              |

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 deprecierea.



FISA NR. 1. - APARTAMENT

| Nr. crt. | Simbol    | Descriere element constructiv                                                                                    | Comentariu | UM       | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|--------------|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|------|
| 1        | 2         | 3                                                                                                                | 4          | 5        | 6            | 7 = 5 x 6 | 8                                                         | 9 = 7 x 8 / 100                        | 10 = 7 - 9         | 11                                           | 12                                             |            |      |
| 1        | FINSC4APO | Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament                           | 2A         | 3        | 4            | 5         | 6                                                         | 7 = 5 x 6                              | 8                  | 9 = 7 x 8 / 100                              | 10 = 7 - 9                                     | 11         | 12   |
| 1        | FINSC4APO | Finisaj obisnuit scara cu 4 apartamente pe nivel in bloc - cota aferenta pe apartament                           | 2A         | apart    | B            | 1         | 1,010.59                                                  | 1,010.59                               | 100.00             | 1,010.59                                     | 0.00                                           | 1          | 40   |
| 2        | CALAWC4E  | Cada fonta+lavoar+WC                                                                                             |            | ansamblu | B            | 1         | 9,641.48                                                  | 9,641.48                               | 100.00             | 9,641.48                                     | 0.00                                           | 1          | 41   |
| 3        | INCELFSAE | Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetral la bloc de tip P+4E+subsol tehnic                  |            | mpAd     | B            | 40        | 359.15                                                    | 14,366.00                              | 100.00             | 14,366.00                                    | 0.00                                           | 1          | 40   |
| 4        | ELINGR4E  | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic           |            | mpAd     | B            | 40        | 326.16                                                    | 13,046.40                              | 100.00             | 13,046.40                                    | 0.00                                           | 1          | 40   |
| 5        | TERNE4E   | Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic                                                                  |            | mp Ad    | B            | 40        | 196.66                                                    | 7,866.40                               | 100.00             | 7,866.40                                     | 0.00                                           | 1          | 40   |
| 6        | 7BLOC4E   | Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate |            | mpAd     | B            | 40        | 2,578.54                                                  | 103,141.60                             | 100.00             | 103,141.60                                   | 0.00                                           | 1          | 39   |
|          |           | <b>TOTAL FISA</b>                                                                                                |            |          |              |           |                                                           | <b>149,072</b>                         | <b>100</b>         | <b>149,072</b>                               | <b>0</b>                                       |            |      |

Note:

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

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu; 9 - Norme comasate create de Ing. C. Schiopu

Creat cu aplicatia Kost Plus



## ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA APARTAMENT FAGARAS

### COMPARABILA NR. 1

[https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-48-mp-balcon-3-metri-zona-tudor-vladimirescu-IDGOSi?session\\_long\\_olx=19d05afb40cx585064bc&session\\_olx=19d4a24a0f1xd7f9023](https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-48-mp-balcon-3-metri-zona-tudor-vladimirescu-IDGOSi?session_long_olx=19d05afb40cx585064bc&session_olx=19d4a24a0f1xd7f9023)

TABOO.ro

Afișează numărul

Afișează numărul

Apartment 2 camere 48 mp + balcon 3 metri  
zona Tudor Vladimirescu

39 800 €

829 €/m<sup>2</sup>



Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

Suprafață utilă:

48 m<sup>2</sup>

Numărul de camere:

2

Încălzire:

fără informații

Etaj:

4

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

**Clădire și materiale**

Asigurare pentru casa ta

**Descriere**

**Apartment 2 camere de vanzare,**  
semidecomandat, 48 mp, zona Tudor  
Vladimirescu, **Fagaras.**

TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Tudor Vladimirescu, aflat la etajul 4 intr -un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; Anul constructiei 1977, structura beton. Suprafata utila de 48 mp + balcon de 3 mp.

**Este structurat astfel:**

- Hol;
- Bucatarie;
- Baie;
- Living cu balcon;
- Dormitor;
- Hol intermediar;
- Debara;

**Finisajele interioare sunt clasice:**

- Usa intrare: metal;
- Usi interioare: lemn;
- Tamplarie ferestre: pvc, termopan;
- Pereti: vopsea lavabila, faianta;
- Podele: parchet, gresie.

**Utilitati si dotari:**

- Bucatarie: mobilata, partial utilata;
- Mobilat: partial;
- Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica;
- Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- Caracteristici bloc: interfon.

Se vinde semimobilat si partial utilat cu: plita pe gaz si cuptor, hota.

Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere.

Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar.

Pret: 39.800€

**Cod ofertă / ID: P24598**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-doua-camere-zona-alecsandri-IDGixP>

## Simona Serban

SWEET HOUSE GENARDIS SRL

0727 645 875



- Solicită releveul

Apartament cu doua camere zona  
Alecsandri

**37 000 €**

740 €/m<sup>2</sup>

Calculeaza rata lunara

Fagaras, Brasov

**Apartment de vânzare**

Suprafață utilă:

50 m<sup>2</sup>

Numărul de camere:

2

Încălzire:

centralizată

Etaj:

1/4

Chirie:

fără informații

Stare:

de renovat

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

balconbucătărie separată

**Clădire și materiale**

**Facilități**

## Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House Va propune spre vanzare apartament cu 2 camere, semidecomandat, confort 1, situat in cartierul V.Alecsandri intr-un imobil construit in anul 1970 , disponibil la etajul 1 din 4, cu o suprafata utila de 50 mp. ID intern: 669. Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati

ID: 10084909

Raportează

ID intern: 669-2

Ultima actualizare: 9.02.2026



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

**TABOO**ro

4.68(21 review-uri)

**TABOO Imobiliare**  
PRO

**0760257449**

Apelează acum



Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

54 mp

Etaj:

4 / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

#### Descriere apartament

Apartment 2 camere de vanzare, decomandat, 54 mp, zona Bulevardu Unirii, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, decomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Bulevardu Unirii, aflat la etajul 4 intr-un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; Anul constructiei 1980, structura beton. Suprafata utila de 54 mp + balcon de 8 mp. Apartamentul este structurat astfel: • Hol; • Bucatarie; • Baie; • Living cu balcon; • Dormitor cu balcon; • Camara; • Debara; Finisajele interioare sunt clasice: • Usa intrare: metal; • Usi interioare: lemn; • Tamplarie ferestre: pvc, termopan; • Pereti: vopsea lavabila, faianta; • Podele: gresie, mocheta. Utilitati si dotari: • Bucatarie: nemobilata, nemobilat; • Mobilat: nemobilat; • Utilitati: curent

## Apartment 2 camere decomandat 54 mp zona Bulevardu Unirii etaj 4

Făgăraș, Județul Brașov- [Vezi](#)

[Hartă](#)

**46.900 €**

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

electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica; • Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; • Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde nemobilat si neutilat. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 46.900€ Cod ofertă / ID: P26000 Sună-ne acum la numarul din anunt și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

[Citește mai mult](#)

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

#### Detalii apartament

ID anunt:**X5EK10999274861859**

Actualizat în: 01 Aprilie 2026

Suprafață construită:**73 mp**

Nr. bucătării:**1**

Nr. băi:**1**

Structură rezistență:**Beton**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Regim înălțime:**P+4E**

#### Pereți

Vopsea lavabilăFaianță

#### Podele

GresieMochetă

#### Ușă intrare

Metal

#### Uși interior

Lemn

#### Ferestre cu geam termopan

PVCPVC

#### Contorizare

ApometreContor gaz

#### Facilități imobil

CurentApăCanalizareGazeCATV

#### Internet





**CARTE FUNCİARĂ NR. 101534-C1-U45**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U45 Făgăraș

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Unitate Individuală

Nr. CF vechi: 6792

**Adresa:** Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str NARCISELOR, Bl. B, Sc. B, Ap. 19

**Părți comune:** Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral                | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                        |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/39 | -                    | -                    | 11/726            | 11/726     | Apartament nr.19, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                                              | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2985 / 17/07/1992</b>                                              |                                                                                                              |           |
| Adresa nr. 4136, din 06/05/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș;             |                                                                                                              |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) STATUL ROMÂN | A1        |

**C. Partea III. SARCINI**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str NARCISELOR, Bl. B, Sc. B, Ap. 19

Părți comune: Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr cadastral                 | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                        |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/39 | -                    | -                    | 11/726            | 11/726     | Apartament nr.19, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cota de 11,04 m.p. din elementele de uz comun |

Neutilizabil în Circuitul Civil

Anexa nr. 1  
parte integrantă din contractul  
de închiriere înregistrat cu  
nr. 846 din 27.06.2014

FIȘA  
suprafeței locative închiriate în:

Municipiul Făgăraș, str. Narciselor, bl. B, sc. B, ap. 19, situată la nivelul a.)IV , încălzire b.)  
centrală, apă curentă c.) în locuința, canalizare d.) în locuința, instalație electrică e.) da construite  
din materiale inferioare f.) nu.

A.  
Date privind locuința închiriată

| Nr. CRT | DENUMIREA ÎNCĂPERII<br>g.) | SUPRAFAȚA<br>MP. | ÎN FOLOSINȚĂ<br>EXCLUSIVĂ<br>MP. | ÎN FOLOSINȚĂ<br>COMUNĂ |
|---------|----------------------------|------------------|----------------------------------|------------------------|
| 1       | Camera                     | 15.07            | 15.07                            |                        |
| 2       | Camera                     | 10.00            | 10.00                            |                        |
| 3       | Bucatarie                  | 2.30             | 2.30                             |                        |
| 4       | Hol                        | 2.00             | 2.00                             |                        |
| 5       | Baie                       | 2.10             | 2.10                             |                        |
|         |                            |                  | 21,47                            |                        |
|         |                            |                  |                                  |                        |
|         |                            |                  |                                  |                        |
|         |                            |                  |                                  |                        |
|         |                            |                  |                                  |                        |
|         |                            |                  |                                  |                        |

Suprafața curții și grădinii—

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

PRIMAR  
CONSTANTIN SORIN MĂNDUC



CHIRIAȘ  
IFTIMOV ELENA

Intocmit,  
GHEORGHE LUPU







|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 16692 |
| Ziua       | 16    |
| Luna       | 04    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare  
100206383859



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101534-C1-U45 Făgăraș

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi:6792

**Adresa:** Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str NARCISELOR, Bl. B, Sc. B, Ap. 19

**Părți comune:** Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr. cadastral                | Suprafata construită | Suprafata utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                        |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/39 | -                    | -                    | 11/726            | 11/726     | Apartament nr.19, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                              | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>2985 / 17/07/1992</b>                                              |                                                                                              |           |
| Adresa nr. 4136, din 06/05/1992 emis de R.A.S.C. Făgăraș;             |                                                                                              |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) STATUL ROMÂN | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

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

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str NARCISELOR, Bl. B, Sc. B, Ap. 19

**Părți comune:** Terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduri utilitati, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente acestora si trotuar de garda

| Nr crt | Nr cadastral                 | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                                                                        |
|--------|------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | Top: 3228/281-308/1/1/1/2/39 | -                    | -                    | 11/726            | 11/726     | Apartament nr.19, sc.B, compus din două camere, hol, bucătărie, cămară, sas, baie, balcon, cu o cotă de 11,04 m.p. din elementele de uz comun |

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](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

16/04/2026, 10:21

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>



CF 101534-CI-U45

Gr. Patrulmonu  
26.07.2025  
Munty

E. Iftimov  
S. O. B. O. S.  
Kanele

|                           |
|---------------------------|
| MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ        |
| Nr. 47443                 |
| Ziua 26 Luna 08 Anul 2025 |

Domnule Primar,

Subsemnatul (a) IFTIMOV ELENA domiciliat în Municipiul Făgăraș, str. NARCISELOR nr.    , bl. B, sc. B, ap. 19, posesor al contractului de închiriere nr. 846 / 27/06/2014 încheiat cu Primăria municipiului Făgăraș, identificat prin B.I. / C.I. seria     nr.     prin prezenta, cunoscând prevederile Legii nr. 112/1995 și Legea nr. 85/1992, solicit cumpărarea locuinței al cărui titular de contract de închiriere sunt, la adresa menționată.

Față de aceasta, declar pe propria răspundere că atât eu cât și membrii de familie (soț, soție, copii minori) nu am dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală, după 1 ianuarie 1990, în localitate de domiciliu.

Data

26/07/2025

Semnătura

\_\_\_\_\_

tel: \_\_\_\_\_