

16



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de _____ 2026

-privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului apartament a imobilului cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl B,Ap2P, jud. Brașov,identificat în CF. 110193-C1-U18 Făgăraș, Top.110193-C1-U18,proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026 si incetarea efectelor HCL nr.230 din data de 25.09.2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 39416 /1 din data de 22.05.2026 și Raportul Compartiment Resort nr. 39416 din data de 22.05.2026. al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș B-dul Unirii ,Bl 4, Sc B, Ap 2P jud. Brașov, identificat în CF.nr 110193-C1-U18, Făgăraș, Top 110193-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026

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. 41596 din data de 19.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 2010/2026 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 preemtiune a imobilului situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud Brașov, identificat în CF110193-C1-U18 Făgăraș, Nr top.110193-C1-U18 proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 2010/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 110193-C1-U18 Făgăraș, Nr.Top 110193-C1-U18, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 199.842.00 lei, potrivit **anexei nr. 2**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art.5: Cumparatorul are obligația de a suporta cheltuielile aferente raportului de evaluare în valoare de 800.00 lei și pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vânzare – cumparare în fața notarului public

Art.6: Contractul de vânzare – cumparare 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 data adoptării prezentei Hotărâri, HCL nr 230 /25.09.2025--privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P , jud. Brașov, identificat în CF. nr.102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025, își încetează efectele.

Art.9: 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 PARIMONIU

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

Nr. 39416 din data de 22.05.2026

RAPORT COMPARTIMENT RESORT LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL REFERAT DE APROBARE

-privind revocarea HCL nr.230 dindata de 25.09.2025 si aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament a imobilului cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 110193-C1-U18 Făgăraș, Top.110193-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026

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. 41596 din data de 19.06.2025, depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B ,Ap 2P, jud. Brașov.

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

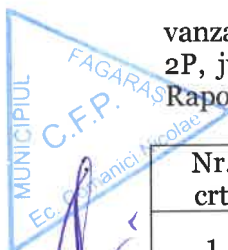
Având în vedere Raportul de evaluare nr 2010/2026, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B,Ap 2P, jud. Brașov,identificat în CF. nr. 110193-C1-U18 Făgăraș, Top 110193-C1-U18

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 199.842 lei

Avand în vedere ca raportulul de evaluare nr 1765/2025 a expirat si urmare a actualizari CF.nr 102522-C1-U19, Top 102522-C1-U19 proprietatea Statului Roman isi inceteaza aplicabilitatea HCL nr. 230 din data de 25.09.2025.

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr. 110193-C1-U18 Făgăraș, Nr. Top. 110193-C1-U18 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	22.05.2026	
2	Intocmit, Referent	Sin Elena	22.05.2026	





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 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 39416/1 din data de 22.05.2026

REFERAT DE APROBARE

-privind revocarea HCL nr.230 dindata de 25.09.2025 si aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului apartament a imobilului cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 110193-C1-U18 Făgăraș, Top.110193-C1-U18, proprietatea Statului Român- aflat in administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026

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.41596 din data de 19.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov.

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr 2010/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF. nr. 110193-C1-U18, Făgăraș, Top 110-C1-U18

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 199.842 lei

Avand in vedere ca raportulul de evaluare nr 1765/2025 a expirat si urmare a actualizari CF.nr 102522-C1-U19, Top 102522-C1-U19 proprietatea Statului Roman isi inceteaza aplicabilitatea HCL nr. 230 din data de 25.09.2025.

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr.110193-C1-U18 Făgăraș, Nr. Top. 110193-C1-U18 și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

Anexa nr. 2 la HCL nr./.....2026

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr 110193-C1-U18 Făgăraș, Top 110193-C1-U18, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2010/2026

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.	BOANTA MARIA	Contract de închiriere nr. 25391/1/08.01.2024	Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P	Supraf. utilă 65.70 mp	CF. 110193-C1-U18 Făgăraș, Top 110193-C1-U18	199.842 lei

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2010

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciară / Cadastral	Cote părți	Suprafețe	Adresă	Proprietar
I	Apartament	CF nr. 110193-C1-U18 Făgăraș Cad. 110193-C1-U18	Cote părți comune: 1928/42300 Cote teren: 10729/42300	Conform relevei anexat: Camera = 13,1 mp Camera = 16,0 mp Bucătărie = 13,0 mp Baie = 5,2 mp Hol = 4,9 mp Camera = 13,4 mp S.U. = 65,7 mp	Municipiul Făgăraș, B-dul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, jud. Brașov	Statul Român

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.05.2026

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprie atea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara / Cadastral	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
I	Apartment	CF nr. 110193-C1-U18 Făgăraș Cad. 110193-C1-U18	Cote părți comune: 1928/42300 Cote teren: 10729/423000	Conform releveu anexat: Camera = 13,1 mp Camera = 16,0 mp Bucătărie = 13,0 mp Baie = 5,2 mp Hol = 4,9 mp Camera = 13,4 mp S.U. = 65,7 mp	Municipiul Făgăraș, B-dul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, jud. Brașov	Statul 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 : 21.05.2026

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.

Astfel, rezultatele pot fi sintetizate după cum urmează:

- Valoarea de piață conform SEV 104 (fără ajustări): 247.000 lei
- Valoarea de piață ajustată conform ipotezei speciale (investițiile chirieșului): 199.842 lei

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,2432 lei

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizator lor 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	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG)	9
2.15. Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare.....	9
2.16. Conformitate cu legislatia privind prevenirea și combaterea spalarii banilor	9
2.17. Declararea conformitatii cu SEV	10
3. PREZENTAREA DATELOR	11
• 3.1. Date despre zona și localizare.....	11
• 3.2. Identificarea proprietatii.....	11
• 3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate	11
• 3.4. Amplasament și utilitati	12
4. Analiza pietei imobiliare	12
4.1. Definirea pietei specifice.....	13
4.2. Cererea solvabila.....	13
4.3. Oferta competitiva	13
4.4. Echilibrul pietei.....	15
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
5.1. Cea mai buna utilizare	15
5.2. METODE DE EVALUARE.....	15
5.2.1. Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe	16
5.2.2. Abordarea prin cost	20
6. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	23
• Argumente și considerente.....	23
A N E X E	24

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

Certificarea evaluatorului

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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 / Cadastral	Cote părți	Suprafețe	Adresă	Proprietar
1	Apartment	CF nr. 110193-C1-U18 Făgăraș Cad. 110193-C1-U18	Cote părți comune: 1928/42300 Cote teren: 10729/423000	Conform releveu anexat: Camera = 13,1 mp Camera = 16,0 mp Bucătărie = 13,0 mp Baie = 5,2 mp Hol = 4,9 mp Camera = 13,4 mp S.U. = 65,7 mp	Municipiul Făgăraș, B-dul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, jud. Brașov	Statul Român

2.4. **Moneda raportului**

Moneda de raport este **Leul românesc (RON)**.

Valorile în **Euro (EUR)** sunt prezentate doar orientativ, la cursul BNR din data evaluării.

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,2432 lei ;

2.5. **Utilizarea desemnata**

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

2.6 **Bazele evaluării, tipul valorii estimate**

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

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

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

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

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

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață în prezentul raport, se referă la data de : 21.05.2026

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 rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole” editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele;

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client, fără efectuarea unor verificări juridice suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele anexate prezentului raport, considerate parte integrantă a acestuia, din care au fost extrase datele utilizate în evaluare.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini și litigii, cu excepția celor menționate expres în raport.
- Se presupune că proprietatea respectă reglementările urbanistice și de utilizare în vigoare, cu excepția eventualelor neconformități menționate în raport.
- Nu au fost efectuate investigații privind existența contaminanților sau a materialelor periculoase. Se presupune că acestea nu există și nu influențează valoarea proprietății.
- În cadrul inspecției nu s-au realizat expertize tehnice sau sondaje destructive pentru identificarea defectelor ascunse. Raportul nu constituie expertiză tehnică a construcției.
- Metodele de evaluare aplicate au fost selectate în funcție de tipul proprietății, scopul evaluării și informațiile disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul consideră că ipotezele și estimările utilizate în aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile în raport cu informațiile disponibile la data evaluării.
- Suprafețele utilizate în evaluare au fost preluate din documentele puse la dispoziția evaluatorului.
- **Valorile estimate sunt valabile la data evaluării și în condițiile economice, juridice și de piață existente la această dată. Modificarea condițiilor pieței imobiliare, a nivelului cererii și ofertei, a inflației sau a cursului valutar poate influența valorile estimate.**
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă exclusiv pentru utilizarea prezentată în raport și nu poate fi utilizată separat în alte scopuri
- Intrarea în posesia unei copii a raportului nu implică dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia fără acordul scris al evaluatorului.
- Evaluatorul nu are obligația de a acorda consultanță ulterioară sau de a depune mărturie în instanță referitor la proprietatea evaluată, cu excepția unor acorduri ulterioare.
- Valoarea estimată este valabilă exclusiv pentru întreaga proprietate evaluată. Divizarea sau utilizarea fracționată a valorii invalidează concluziile raportului, cu excepția situațiilor expres prevăzute.
- Valoarea estimată include cota indiviză aferentă părților comune ale imobilului.
- Valoarea estimată nu include TVA.
- Valoarea estimată nu reprezintă valoare de asigurare și nu poate fi utilizată în acest scop.

- Valoarea estimată nu ia în considerare eventuale obligații privind protecția mediului sau costuri generate de conformarea la cerințe legale speciale.

Ipoteză specială – investițiile chirieșului

La data evaluării, apartamentul supus evaluării se afla în folosința unui chirieș care a realizat investiții și lucrări de modernizare documentate, în valoare de 47.158 lei.

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu prevederile GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile și SEV 104 – Tipuri ale valorii, evaluarea a fost realizată sub ipoteza specială conform căreia investițiile efectuate de chirieș nu fac parte din dreptul de proprietate evaluat și nu se includ în valoarea de piață estimată a imobilului.

În consecință, din valoarea proprietății considerate în starea existentă la data evaluării se deduce suma de 47.158 lei, reprezentând contravaloarea investițiilor realizate de chirieș.

Această ajustare este valabilă exclusiv în contextul ipotezei speciale formulate și nu reflectă valoarea de piață liberă a proprietății în ipoteza transferului împreună cu toate amenajările existente.

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 guvernare (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 guvernare (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 guvernare (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 (C³, planuri, comparabile);
- Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
- Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

- Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;
- Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (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 termenilor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.17. Declararea conformitatii cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

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

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

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

3. PREZENTAREA DATELOR

• 3.1. Date despre zonă și localizare

Proprietatea evaluată este situată în municipiul Făgăraș, B-dul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, județul Brașov, într-o zonă urbană cu caracter predominant rezidențial, formată din blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime redus și mediu.

Zona beneficiază de acces facil la principalele artere de circulație ale municipiului, precum și la mijloace de transport, unități comerciale, instituții ce învățământ și servicii publice.

Accesul la proprietate se realizează din drum public asfaltat, zona fiind integral edificată și dotată cu infrastructură urbană specifică municipiului.

• 3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată reprezintă un apartament situat în municipiul Făgăraș, B-dul Unirii, bl. 4, sc. B, ap. 2P, județul Brașov, înscris în Cartea Funciară nr. 110193-C1-U18 Făgăraș, având nr. cadastral 110193-C1-U18.

Apartamentul are o suprafață utilă de 65,7 mp și este compus din:

- 3 camere;
- bucătărie;
- baie;
- hol.

Conform inspecției și documentelor puse la dispoziție, apartamentul prezintă finisaje și modernizări interioare medii-superioare, fiind dotat cu tâmplărie PVC cu geam termoizolant, finisaje ceramice, obiecte sanitare moderne și instalații funcționale.

Imobilul face parte dintr-un bloc de locuințe colective și beneficiază de cote-părți indivize din părțile și dependențele comune ale construcției și terenului aferent.

• 3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate

Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr. 110193-C1-U18 Făgăraș, având proprietar Statul Român, cu drept de proprietate dobândit prin lege, conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului.

Conform extrasului CF analizat:

- nr. cadastral: 110193-C1-U18;
- suprafață utilă: 65,7 mp;

- cote părți comune: 1928/42300;
- cote teren: 10729/423000.

La data evaluării, conform documentelor analizate, nu au fost identificate sarcini înscrise în partea C a cărții funciare.

• **3.4. Amplasament și utilități**

Imobilul este amplasat într-o zonă urbană complet edificată, cu acces la infrastructură și utilități publice.

Proprietatea beneficiază de:

- energie electrică;
- apă și canalizare;
- gaz metan;
- încălzire;
- rețea de telecomunicații.

Zona dispune de acces auto și pietonal facil, trotuare amenajate și locuri de parcare în proximitate.

Blocul din care face parte apartamentul este realizat din materiale durabile și se află într-o stare tehnică generală corespunzătoare raportat la vechimea construcției.

4. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

4.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate „apartament” din mun. Făgăraș, jud. Brașov, din cartiere rezidențiale comparabile.

4.2. Cererea solvabilă

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

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

Cererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată atât de persoane fizice – pentru utilizare rezidențială, cât și de persoane juridice- pentru utilizare nerezidențială.

4.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul proprietăților disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite niveluri de preț, într-o anumită perioadă și pe o anumită piață. Nivelul și diversitatea ofertei reflectă gradul de atractivitate și raritate a proprietăților analizate.

Pentru tipul de proprietate „apartament” din municipiul Făgăraș, oferta este activă și relativ diversificată, fiind identificate apartamente cu prețuri cuprinse, în principal, între aproximativ 52.000 Euro și 85.000 Euro, în funcție de localizare, suprafață, compartimentare, etaj, stare tehnică, finisaje și anul construcției.

În vederea aplicării abordării prin comparația vânzărilor au fost selectate trei proprietăți comparabile, considerate relevante raportat la tipul proprietății evaluate, localizare și caracteristicile constructive. Comparabilele sunt prezentate detaliat în Anexa nr. 2 și sintetizate în tabelul următor.

• Tabel nr. 1 – Studiu de piață

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1 – Ofertă	Comparabila 2 – Ofertă	Comparabila 3 – Ofertă
Sursă ofertă		TABOO Imobiliare 0760257449	Sweet House 0727645875	TABOO Imobiliare 0760257449
Nr. camere	3	2	4	2
Suprafață utilă (mp)	65,7	54	80	48
Suprafață construită (mp)	82	71	90	62
Preț ofertă (€)		55.000	85.000	52.800
Tip comparabilă	Proprietate evaluată	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	B-dul Unirii	Zona Stejarului	B-dul Unirii	Zona Vasile Alecsandri
Etaj	P / P+4	4 / P+4	4 / P+4	3 / P+4
An construcție	cca. 1980-1987	1980	1986	1984
Compartimentare	3 camere	Seridecomandat	Semidecomandat	Semidecomandat
Stare tehnică / finisaje	Bună, modernizat	Renovare completă, finisaje moderne	Renovat, finisaje bune	Finisaje clasice, stare bună
Alte dotări		Mobilat	Centrală proprie, balcon închis	Mobilat partial

Analizând ofertele identificate se observă că proprietățile comparabile sunt situate în zone rezidențiale similare din municipiul Făgăraș, în blocuri construite în perioada 1980–1986, având caracteristici constructive și funcționale comparabile cu proprietatea evaluată.

Diferențele de preț sunt influențate în principal de:

- localizare;
- suprafață utilă;
- număr de camere;
- nivelul finisajelor și al modernizărilor;
- etaj;

- gradul de mobilare și dotare.

Comparabilele selectate oferă o bază adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății evaluate prin abordarea prin comparația vânzărilor.

4.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Desi cererea de apartamente este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

5.ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

5.2. METODE DE EVALUARE

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

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

- abordarea prin cost

În vederea evaluării proprietăților ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin piață - metoda comparațiilor directe și abordarea prin cost – metoda costurilor segregate. Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost găsite suficiente date de piață.

5.2.1. Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea proprietății evaluate cu proprietăți similare sau identice, pentru care sunt disponibile informații privind prețurile de ofertă sau tranzacționare.

Metoda comparației directe este aplicabilă în cazul proprietăților rezidențiale de tip apartament, atunci când există suficiente informații de piață referitoare la proprietăți similare, situate în aceeași zonă sau în zone comparabile, care permit estimarea valorii de piață prin analiză comparativă.

În situația de față, analiza pieței a evidențiat existența unui număr suficient de oferte pentru apartamente situate în municipiul Făgăraș, similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al localizării, tipului construcției, suprafeței utile, compartimentării și nivelului finisajelor.

Metoda comparației directe presupune parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru identificarea unor proprietăți comparabile;
- verificarea și analizarea informațiilor obținute;
- selectarea criteriilor relevante de comparație;
- compararea proprietăților similare cu proprietatea evaluată și aplicarea ajustărilor necesare;
- reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii de piață.

În cadrul analizei au fost identificate și selectate trei proprietăți comparabile reprezentând apartamente situate în municipiul Făgăraș, în zone rezidențiale similare cu cea a proprietății evaluate. Comparabilele prezintă caracteristici apropiate din punct de vedere al amplasării, regimului de înălțime, vechimii construcției, suprafeței utile și destinației rezidențiale.

Un aspect important al selecției comparațiilor este faptul că toate proprietățile analizate sunt apartamente situate în blocuri de locuințe colective și includ cote-părți indivize din terenul și părțile comune aferente construcției, similar proprietății evaluate. Prin urmare, prețurile de ofertă reflectă drepturi de proprietate comparabile cu cele aferente proprietății evaluate.

Comparabilele selectate prezintă următoarele caracteristici:

- sunt situate în municipiul Făgăraș, în zone rezidențiale dezvoltate;
- au destinație rezidențială – apartamente în blocuri colective;
- sunt amplasate în imobile construite în perioada aproximativă 1980–1986;
- beneficiază de utilități complete și acces urban;
- prezintă finisaje și stări tehnice comparabile cu proprietatea evaluată.

Suprafețele utile ale comparabilelor variază între 48 mp și 80 mp, iar prețurile de ofertă identificate sunt cuprinse între 52.800 Euro și 85.000 Euro. În analiza comparativă s-a avut în vedere aplicarea unui discount de negociere specific pieței locale, precum și ajustări pentru localizare, suprafață, etaj, stare tehnică și nivelul finisajelor.

Având în vedere gradul de similitudine dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile selectate, se consideră că acestea constituie o bază adecvată pentru estimarea valorii de piață a apartamentului evaluat prin abordarea prin piață – metoda comparației directe.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	47.100	55,000	85,000	52,800
Numar camere	3	2	4	2
Suprafata desfasurata - mp	82	71	90	62
Suprafata utila - mp	65.7	54	80	48
Suprafata utila/ desfasurata	80%	76%	89%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		1,019	1,063	1,083
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		775	944	867
Observatii				
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		49,500	76,500	46,800
Suprafata supusa comparatiei	utila			
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49,500	76,500	46,800
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49,500	76,500	46,800
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		49,500	76,500	46,800
Conditii de plata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				

Corectie		0	0	0
Pret corectat		49,500	76,500	46,800
Localizare	BD. UNIRII	Stejarului	Uniri	Vasile Alexandri
Corectie (%)				5%
Corectie		0	0	2,340
Pret corectat		49,500	76,500	49,140
Suprafata	6,7	54	80	48
Corectie (%)		22%	-18%	37%
Corectie		10,698	-13,703	18,090
Pret corectat		60,198	62,797	67,230
Etaaj	P/0+4	4/P+4	4/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-15%
Corectie		0	0	-10,084
Pret corectat		60,198	62,797	57,145
Vechime bloc	1980	1980	1986	1984
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		60,198	62,797	57,145
Finisaje	satisfaca	buna	buna	bune
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		60,198	62,797	57,145
Alte ajustari	semidecomandat	mobilat	2 bai	mobilat partial
Corectie (%)		-20%	-25%	-15%
Corectie		-12,040	-15,699	-8,572
Pret corectat		48,158	47,098	48,573
Corectie totala neta		-1,342	-29,402	1,773
Corectie totala neta (%)		-2.44%	-34.59%	3.41%
Corectie totala bruta		22,737	29,402	39,086
Corectie totala bruta (%)		41.34%	34.59%	75.17%
Numar corectii negative		1	2	2
Numar corectii pozitive		1	0	2
Numar elemente similare		8	8	6
Valoare estimata a proprietatii				47,098 Euro
Valoare estimata a proprietatii rotunjita la	3 cifre			47,100 Euro

574 Euro/ mp
desfasurat
717 Euro/ mp util



Elementele de comparație considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare condițiile pietii, localizare, suprafața utilă, vechime, finisaje, alte ajustări. Corecțiile s-au făcut ținând cont de concluziile rezultate din analiza de piață și de analiza ofertelor studiate.

Observații privind ajustările realizate :

Pretul de oferta/vânzare: pentru comparabilele 1 și 2, fiind oferte, am ajustat pretul de vânzare cu 10%. Această ajustare nu este considerată o corecție – nu este un element de corecție- ci o transformare a valorii de ofertare în pret de vânzare.

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

Condiții de finanțare: Deoarece condițiile de finanțare sunt identice, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare: Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Condiții de piață: Condițiile de piață sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

• **Localizare:**

Comparabila 1 – zona Stejarului: 0%

Nu s-au aplicat ajustări deoarece zona Stejarului este considerată o zonă rezidențială bună, cu atractivitate și accesibilitate similare zonei B-dul Unirii. Ambele zone sunt caracterizate prin blocuri de locuințe colective, acces facil la servicii, infrastructură urbană completă și poziționare favorabilă în cadrul municipiului.

Comparabila 2 – B-dul Unirii: 0%

Nu au fost necesare ajustări deoarece comparabila este situată în aceeași zonă cu proprietatea evaluată.

Comparabila 3 – zona Vasile Alecsandri: +5%

S-a aplicat ajustare pozitivă deoarece zona Vasile Alecsandri este considerată ușor inferioară din punct de vedere al atractivității rezidențiale și al poziționării față de B-dul Unirii.

• **Suprafață:**

Comparabila 1: +22% Comparabila are o suprafață utilă inferioară proprietății evaluate (54 mp față de 65,7 mp). Apartamentele cu suprafețe mai mici au, de regulă, valori unitare mai ridicate, motiv pentru care a fost necesară ajustare pozitivă.

Comparabila 2: -18% Comparabila are suprafață utilă mai mare (80 mp), ceea ce conduce, în general, la un preț unitar mai redus. Din acest motiv s-a aplicat ajustare negativă.

Comparabila 3: +37% Proprietatea comparabilă are suprafață semnificativ mai redusă (48 mp), ceea ce justifică aplicarea unei ajustări pozitive importante pentru corelarea cu proprietatea evaluată.

• **Etaj:**

Comparabilele 1 și 2 – etaj 4/P+4: 0%-Nu s-au aplicat ajustări, întrucât pe piața rezidențială locală apartamentele situate la ultimul etaj în blocuri P+4 sunt considerate comparabile cu cele situate la parter, avantajele și dezavantajele specifice compensându-se reciproc în percepția cumpărătorilor.

Comparabila 3 – etaj 3/P+4: -15%-S-a aplicat ajustare negativă deoarece etajul intermediar este perceput pe piață ca având un confort rezidențial superior față de apartamentele situate la parter sau la ultimul etaj.

• **Vechime bloc: 0%** Nu s-au aplicat ajustări deoarece toate comparabilele sunt amplasate în blocuri construite într-o perioadă apropiată (1980-1986), cu caracteristici constructive similare.

• **Finisaje/stare tehnică: 0%** Nu au fost necesare ajustări distincte, întrucât proprietățile comparabile prezintă finisaje și o stare tehnică generală apropiată de cea a proprietății evaluate.

• **Alte ajustări:**

- **Comparabila 1: -20%**
Ajustare negativă datorată nivelului superior al amenajărilor interioare și faptului că apartamentul se comercializează mobilat și parțial utilat, aspecte care îi conferă o atractivitate superioară.
- **Comparabila 2: -25%**
Ajustare negativă determinată în principal de existența a două băi, element care oferă un grad superior de confort și funcționalitate comparativ cu proprietatea evaluată.
- **Comparabila 3: -15%**
Ajustare negativă datorată faptului că apartamentul se comercializează mobilat și utilat complet, având un nivel de prezentare și atractivitate superior proprietății evaluate.

• **Reconcilierea rezultatelor**

În urma aplicării ajustărilor cantitative și calitative, valorile ajustate ale comparabilelor converg într-un interval restrâns, cuprins între aproximativ 47.098 Euro și 48.573 Euro, ceea ce susține relevanța și consistența analizei efectuate.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca proprietatea care are corecția brută procentuala cea mai mică, respectiv comparabila 2, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului în urma abordării prin comparația directă este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	247.000	47.100



5.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

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

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

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regasesc în lucrările de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" editate de IROVAL.

- **Determinarea deprecierei totale**

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare față de costul de nou al construcției și poate fi determinată de factori fizici, funcționali sau externi.

- **Deprecierea fizic**

În analiza deprecierei fizice au fost avute în vedere:

- durata de viață totală estimată a construcției;
- vârsta efectivă;
- starea tehnică rezultată în urma inspecției;
- eventualele lucrări de renovare și modernizare identificate.

În urma inspecției proprietății și a analizei caracteristicilor constructive și tehnice, s-a estimat o depreciere fizică de aproximativ 40%.

- **Deprecierea funcțională**

Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare cauzată de neadecvări privind compartimentarea, dimensiunile, dotările sau nivelul funcțional al proprietății în raport cu cerințele actuale ale pieței.

În cazul proprietății evaluate s-a apreciat existența unei deprecierei funcționale de aproximativ 10%, determinată de caracteristicile constructive și funcționale specifice unui apartament situat într-un bloc construit în perioada anilor 1980, raportat la standardele actuale ale pieței rezidențiale.

- **Deprecierea economică**

Deprecierea economică reprezintă diminuarea valorii proprietății ca urmare a unor factori externi acesteia, precum:

- condițiile economice generale;
- evoluția pieței imobiliare;
- raportul cerere-ofertă;
- caracteristicile zonei și ale mediului urban.

În cazul proprietății evaluate s-a apreciat o depreciere economică de aproximativ 10%, corespunzătoare contextului general al pieței rezidențiale locale.

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

Valoarea estimata în urma aplicarii abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	252.780	48.211

6.Rezultatul evaluarii.Opinia evaluatorului.Selectarea valorii

Rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor în evaluare sunt prezentate sintetic în tabelul următor:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piață	247.000	47.100
Abordarea prin cost	252.780	48.211

Valorile rezultate prin cele două abordări prezintă un grad bun de convergență, diferența dintre acestea fiind redusă, aspect care susține coerența și credibilitatea analizei efectuate.

Abordarea prin piață a fost considerată cea mai relevantă pentru estimarea valorii proprietății evaluate, întrucât aceasta reflectă direct comportamentul participanților activi pe piața rezidențială din municipiul Făgăraș, prin raportare la oferte comparabile de apartamente similare ca localizare, suprafață, caracteristici constructive și nivel al finisajelor.

Abordarea prin cost a avut rol de verificare și susținere a rezultatului obținut prin comparația directă, confirmând rezonabilitatea valorii estimate. Totuși, în cazul proprietăților rezidențiale de tip apartament, această abordare are un caracter secundar, deoarece comportamentul cumpărătorilor este influențat în principal de informațiile de piață și de compararea directă cu alte proprietăți similare disponibile la vânzare.



The image shows a handwritten signature in blue ink to the left of an official circular stamp. The stamp is blue and contains the following text: 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI' around the top edge, 'Evaluator autorizat' in the center, 'DOBRILA LILIANA' in a larger font, 'Legitimata Nr. 12154', 'Valabil 2026', and 'Specializarea: EPI, EBM' at the bottom.

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.

Astfel, rezultatele pot fi sintetizate după cum urmează:

- Valoarea de piață conform SEV 104 (fără ajustări): 247.000 lei
- **Valoarea de piață ajustată conform ipotezei speciale (investițiile chiriașului): 199.842 lei**

Curs de schimb utilizat la data evaluării : 1 EUR = 5,2432 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 eventualele responsabilități de mediu și nici costurile aferente conformării la cerințele legale în materie.
- Valoarea reprezintă o **predicție** fundamentată pe informațiile disponibile la data evaluării.
- Evaluarea constituie o **opinie profesională** asupra valorii și nu o **certitudine absolută**.
- Valoarea este, în mod inerent, **subiectivă**, reflectând **interpretarea** evaluatorului pe baza datelor de piață disponibile.
- Valoarea estimată nu include TVA și nu reprezintă valoarea de asigurare.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile apartamente
3. Extras de carte funciara
4. Bilanul de suprafata
5. Valoare investitii chiriias
6. Fotografii

RAPORT DE EVALUARE nr. 2010 APARTAMENT (DUPLICAT)

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Destinatar: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, BDUL UNIRII, BL. 4, SC. B, AP. 2P**

Data evaluarii: **21.06.2026** / Curs la data evaluarii: **5.2432 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 Fizic	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 (%)	Depr. functionala (lei)	Deprecierea externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrand ramas de executat (lei)
		APARTAMENT	1000	S	46	45	82	501.443,69	95.636,96	40,00	20.000,00	10,00	252.779,59	48.210,94	100,00	0,00
TOTAL CONSTRUCTIILOR																
48.211																

Notă:

- Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate cobana "Costi de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.



(Handwritten signature)

FISA NR. 1 - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Caritate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de noi 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.
							6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	LAVWC4E	Lavator+WC (obisnuite)	2A	3	4	5	5,091.95	5,091.95	100.00	5,091.95	0.00	1	41
2	INCELF54E	Instalatie incalzire cu teava Cu, corp static fonta, si metal la bloc de tip P+4E+subsol tehnic		ansamblu mpAd	S	82	369.15	29,450.30	100.00	29,450.30	0.00	1	40
3	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	82	326.16	26,745.12	100.00	26,745.12	0.00	1	40
4	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara, pereti tencuiri si ziduraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiri tip strop)		mpAd	S	82	2,592.56	212,589.92	100.00	212,589.92	0.00	1	35
5	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E+subsol tehnic		mp Ad	S	82	196.66	16,126.12	100.00	16,126.12	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	S	82	2,578.54	211,440.28	100.00	211,440.28	0.00	1	39
		TOTAL FISA					501,444	501,444	100	501,444	0	0	

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col 6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje. Coef. 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 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitex si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 = "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 = "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIE, 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- APARTAMENTE

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-mobilat-2-camere-275489665>

TABOOro

4.68(21 review-uri)

0760257449

Apelează acum

Apartment 2 camere zona Stejarului renovat complet 54 mp utili

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

55.000 €

Rate de la 1.283 RON/lună  simulează credit



Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

54 mp

Etaj:

4 / 4

An constr.:

1980 (Finalizată)

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 2 camere de vânzare, semidecomandat, 54 mp, zona Stejarului, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vânzare cu 2 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Stejarului, 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 6 mp. Apartamentul este structurat astfel:

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

Finisajele interioare sunt moderne:

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

Utilitati si dotari:

- Bucatarie: mobilata, partial utilata;
- Mobilat: complet;
- Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica;
- Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric;
- Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde mobilat si partial utilat cu: aragaz, cuptor cu microunde si espresso de cafea. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere si dispune. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 55.000€ Cod ofertă / ID: P26758

Sună-ne acum la numărul din anunț și află detalii despre această proprietate de vânzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Confort 1
Semidecomandat
Mobilat
1 Balcon / Terasă / Logie
Calorifere Centrală proprie
Bine întreținut
(Bună)

Detalii apartament

ID anunț: **X5EK109P3275489665**

Actualizat în: 17 Mai 2026

Suprafață construită: **71 mp**

Nr. bucătării: 1

Nr. băi: 1

Structură rezistență: **Beton**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Regim înălțime: **P+4E**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

Utilități

Pereti

Vopsea lavabilă
Faianță

Podele

Parchet
Gresie

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVCPVC

Contorizare

ApometreContor gaz

Bucătărie

MobilatăParțial utilată

Electrocasnice

Aragaz TVCafetierăCuptor microunde

Facilități imobil

Interfon

Utilități

CurentApăCanalizareGazeCATV

Internet

Fibră optică

Amenajare străzi

Asfaltatilluminat stradalMijloace de transport în comun

Comision

ANEXA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-central-mobilat-4-camere-275361551>

Simona SerbanConsultant imobiliar

0727645875

Spatiu Lumina si Panorama Orasului 4 camere B-dul Unirii Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

85.000 €

Rate de la 1.982 RON/lună  simulează credit





Nr. cam.:

4

Sup. utilă:

80 mp

Etaj:

4

An constr.:

1986

Vezi Hartă

Descriere apartament

Căutați un cămin generos, unde familia dumneavoastră să aibă tot spațiul necesar, chiar în inima orașului? Agenția Imobiliară Sweet House vă prezintă spre vânzare un apartament cu 4 camere, situat pe prestigiosul Bulevard Unirii, o locație care îmbină perfect pulsul centrului cu confortul de acasă. ? Reperele Proprietății: Suprafață utilă: 80 mp (ideal pentru o familie numeroasă sau pentru cei care lucrează de acasă). Compartimentare: Semidecomandat, oferind un living primitiv și dormitoare intime. Etaj: 4 din 4 – Fără vecini deasupra! Liniște totală și o vedere superbă asupra orașului. Siguranță: Acoperiș izolat recent, eliminând orice grijă legată de ultimul etaj. ?? Dotări care aduc confort: Centrală termică proprie: Control total asupra temperaturii și costuri optimizate. Balcon închis: Un spațiu

suplimentar protejat, ideal pentru relaxare sau depozitare. Lumină naturală: Poziționarea oferă o luminozitate excelentă pe tot parcursul zilei. De ce este acesta „Acasă pentru familia ta? La Sweet House, știm că o locuință de 4 camere reprezintă o **investiție în viitor**. Cei 80 mp sunt inteligent folosiți pentru a crea un spațiu armonios: ai loc pentru un b.rou, pentru camera copiilor și pentru un living unde să vă adunați cu toții. Bulevardul Unirii vă pune la picioare tot ce are Făgărașul mai bun: instituții, școli, bănci și zone de promenadă, toate la un minut distanță. Faptul că acoperișul este izolat și apartamentul are centrală proprie vă oferă liniștea de care aveți nevoie pentru a vă muta fără nicio grijă. Preț:950000 € Echipa Sweet House este alături de dumneavoastră pentru a vă asigura o experiență de cumpărare simplă, clară și prietenoasă. ?? Vreți să vedeți apusul de la fereastra viitoarei dumneavoastră case? Programează o vizionare chiar acum! Contact: Simona Serban **0727645375** **Apelează acum** Sweet House – Construim

încredere, găsim cămine!

Citește mai mult

Confort 1SemidecomandatMobilat: Balcon / Terasă / LogieCentrală proprieRenovat

Detalii apartament

ID anunț:**XDM1100BN275361551**

Actualizat în: 15 Aprilie 2026

Suprafață utilă totală:**80 mp**

Suprafață construită:**90 mp**

Nr. băi:**2**

Structură rezistență:**Cărămidă**

Tip imobil:**Bloc de apartamente**

Tip tranzacție:**De vânzare prin agent**

Regim înălțime:**P+4E**

Modalitate de plată:**Cash sau Credit**

Utilități

Destinație

Rezidențial

Pereți

FaianțăVopsea lavabilă

Podele

ParchetGresie

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Izolații termice

Exterior

Ferestre cu geam termopan

PVC

Contorizare

ApometreContor gaz

Bucătărie

UtilatăMobilată

Electrocasnice

AragazHotăFrigiderCuptor microundeTVHotăMașină de spălat

Facilități imobil

Interfon

Utilități

ApăCurentGazeCanalizareTelefonCATV

Internet

CabluFibră opticăWirelessDial-up

Amenajare străzi

Asfaltate

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-fagaras-mobilat-2-camere-275446807>

TABOOro

4.68(21 review-uri)

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

Apelează acum

Apartment 2 camere semidecomandat zona Vasile Alecsandri etaj 3

Făgăraș, județul Brașov- [Vezi Harta](#)

52.800 €

Rate de la 1.231 RON/lună [☞ simulează credit](#)



1

Nr. cam.:

2

Sup. utilă:

48 mp

Etaj:

3

An constr.:

1984

Vezi Hartă

Descriere apartament

Apartament 2 camere de vanzare, semidecomandat, 48 mp, zona Vasile Alecsandri, Fagaras. TABOO Imobiliare propune un apartament de vanzare cu 2 camere, semidecomandat, situat in localitatea Fagaras, zona Vasile Alecsandri, aflat la etajul 3 intr-un imobil tip bloc cu regim de inaltime pe Parter + 4 Etaje; Anul constructiei 1984, structura caramida. Suprafata utila de 48 mp + balcon de 4 mp. Apartamentul este structurat astfel: • 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: mabilata, utilata; • Mobilat: complet; • Utilitati: curent electric, apa, canalizare, gaz, catv, acces internet, fibra optica; • Contorizare: apometre, contor gaz, contor curent electric; • Caracteristici bloc: interfon. Apartamentul se vinde mobilat si utilat cu: 2 televizoare, aragaz, hota, masina de spalat rufe, frigider cu congelator, cuptor cu microunde si espresso de cafea. Incalzirea se realizeaza prin centrala proprie si calorifere. Se accepta ca si modalitate de plata surse proprii sau credit bancar. Pret: 52.800€ Cod ofertă / ID: P26520 Sună-ne acum la numărul din anunț și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Citește mai mult

Confort 1 Semidecomandat Mobilat 1 Balcon / Terasă / Logie Calorifere Centrală proprie Bine întreținut (Bună)

Detalii apartament

ID anunț: X5EK109LG275446807

Actualizat în: 17 Mai 2026

Suprafață construită: **62 mp**

Nr. bucătării: **1**

Nr. băi: **1**

Structură rezistență: **Cărămidă**

Tip imobil: **Bloc de apartamente**

Tip tranzacție: **De vânzare prin agent**

Regim înălțime: **P+4E**

Modalitate de plată: **Cash sau Credit**

Utilități

Pereti

Vopsea lavabilă Faianță

Podele

Parchet Gresie

Ușă intrare

Metal

Uși interior

Lemn

Ferestre cu geam termopan

PVCPVC

Contorizare

Apometre Contor gaz

Bucătărie

Mobilată Utilată

Electrocasnice

Mașină de spălat Frigider Aragaz TV Cafetieră Cuptor microunde Hotă

Alte spații utile

Debara

Facilități imobil

Interfon

Utilități

Curent Apă Canalizare Gaze CATV

Internet

Fibră optică

Amenajare străzi

Asfaltat iluminat strădal Mijloace de transport în comun

Comision

2%



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

Dosarul nr. 16693 / 16-04-2026

INCHEIERE Nr. 16693

Registrator: IOANA-LOREDANA IONITA,
Asistent: GEORGIANA-ALINA RUSU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.35278/09-04-2026 emis de **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263

Vazand referatul asistentului registrator

Constatand indeplinirea procedurii de inscriere in cartea funciara stabilita de art.884 din NCC coroborat cu art.24 alin.2 din Legea nr.7/1996 republicata (r2): "inscrierile in cartea funciara sunt: intabularea, inscrierea provizorie si rotarea, cazurile, conditiile si regimul juridic al acestor inscrieri sunt stabilite de codul civil, iar PROCEDURA DE ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCİARĂ, DE PREZENTA LEGE ȘI DE REGULAMENTUL APROBAT PRIN ORDIN CU CARACTER NORMATIV AL DIRECTORULUI GENERAL AL AGENȚIEI NAȚIONALE"

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110193-C1-U18, inscris in cartea funciara 110193-C1-U18 UAT Făgăraș avand proprietarii: STATUL ROMÂN in cota de 1/1 de sub B.2;

- se actualizează imobilul de la A.1 din: Magazie, sala sport, birou, grup sanitar, hol, vestiar copii in Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 110193-C1-U18 UAT Făgăraș;

Prezenta se va comunica părților:

ARSU OVIDIU-COSTICA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fagaras, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

28-04-2026

Registrator,

IOANA-LOREDANA IONITA

Asistent Registrator,

GEORGIANA-ALINA RUSU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, in conformitate cu art. 26^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 110193-C1-U18 Făgăraș

Nr. cerere 16593
Ziua 18
Luna 04
Anul 2026



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Bdul UNIRII, Nr. B1 4, Sc. B, Sc. B, Ap. 2P
Părți comune: terenul, fatada, fundatiile, subsol tehnic, instalatii aferente, casa scarii, uscatoria, antena TV, trntuar de garda.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	110193-C1-U18	0	65,7	1928/42300	10729/42300	Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3944 / 28/01/2026	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Făgăraș); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	A1
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 110193-C1-U18 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 19.	
Act Administrativ nr. 1435/1982, din 01/01/2017 emis de OJCVL BRAȘOV (cerere nr.100082/26.04.2013 c f);	A1
B2 Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/3	
1) STATUL ROMÂN	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele 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. Păgăraș, Bdul UNIRII, Nr. Bl. 4, Sc. B, Sc. B, Ap. 2F

Părți comune: terenul, fatada, fundațiile, subsol tehnic, instalații aferente, casa scării, uscătoria, antena TV, trotuar de gardă.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	110193-C1-U18	0	15,7	1928/42300	10729/42300	Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,

28-04-2026

Data eliberării,

Asistent Registrator,
GEORGIANA-ALINA RUSU

(parafă și semnătura)

Referent,

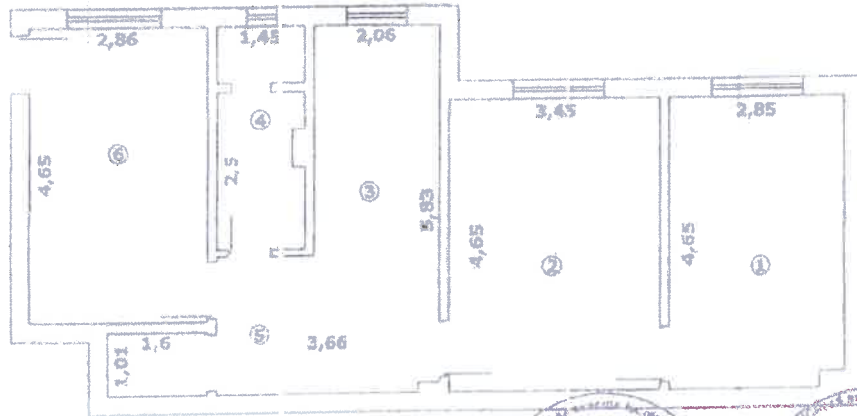
(parafă și semnătura)

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.ancpl.ro>

RELEVEU APARTAMENT - PLAN PARTER

Scara 1:100

Nr. cad. al terenului 110193	Suprafata(mp) 388	Adresa imobilului Mun. Fagaras, B-dul Unirii, bl.4, sc.B, ap. 2P	
Cartea funciara nr.	110193	UAT	FAGARAS
Cod unitate individuala (U)	U18	CF Individuala	110193-C1-U18



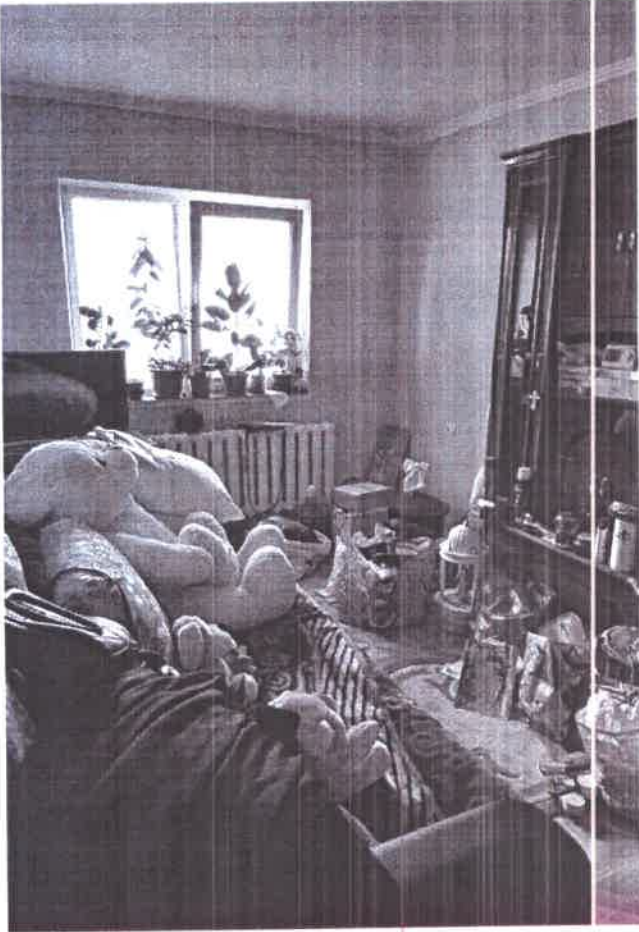
Nr. Incapere	Denumire Incapere	Supraf. utila (mp)
1	Camera	13.1
2	Camera	16.0
3	Bucataria	13.0
4	Bale	5.2
5	Hol	4.9
6	Camera	13.4
Suprafata utila = 65.7 mp		
Suprafata utila totala = 65.7 mp		
Executant, Arsu Ovidiu Costica Aut. Seria RO-BV-F Nr. 0136 ARSU OVIDIU-COSTICA <small>Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA Data: 2026.04.15 13:32:23 +03'00'</small>		Data 03.2026
Recepti:		Data
Monica-Anca Jigara <small>Semnat digital de Monica-Anca Jigara Data: 2026.04.20 14:46:56 +03'00'</small>		

BOANTA MARIA – B-dul UNIRII , BL4, Sc B, Ap 2

-deviz lucrare curentconform facturii nr.119/30.07.2025	- 10992,00 lei
- centrala gaz- BV.YET19520 /03.07.2024	-5650.23 lei
- Materiale conform facturii BV.YET19875/01.11.2024	-1217.59 lei
- prestari servicii	- 1500 lei
-verificare instalatie gaz	-200 lei
- verificare instalatie de UT- 05232/21.07.2025 lei	-100
- materiale conform facturii nr.BV296775 /23.12.2025	- 3750.19 lei
- materiale conform facturii nr. BV 29674 /23.12.2024	-7050.60 lei
- material conform facturii seria DED, NR 000BV55011000973519	- 8570.22 lei
- material conform facturii seria DED, NR 000BV 550030013994668	-
-	- 1077.00 lei
- materiale – factura seria DED, NR 000BV 55011000973520-	6621.98 lei
- materiale - factura nr 31352/seria jmf/26.11.2024-	- 429 lei
Total	47.158,81 lei

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. Valoare investitii chirieas
6. Fotografii



Către : Primăria Făgăraș

E. Jiu
20.06.2025

M NICIPIUL FĂGĂRAȘ		
Nr. 41596		
Ziua 19	Luna 06	Anul 2025

Doamnelor Primar Sucaciu Gheorghe,

E. Jiu
19.06.2025

Subsemnata Boanta Maria, cu domiciliul în Mun. Făgăraș,

jud. Brașov, str. Bulevardul Unirii, bl. 4, se. B, ap. 2P, posesoare al

C.I. seria , nr. , CNP , eliberat de

SPELEP Făgăraș la data de 12.12.2024, vă adresez prezenta cerere,

prin care solicit aprobarea cumpărării locuinței situate în Mun.

Făgăraș, jud. Brașov, str. Bulevardul Unirii, bl. 4, se. B, ap. 2P, în care

locuiesc eu forme legale în baza contractului de închiriere

nr. 25391/1 din data de 08.01.2024, imobil aflat în proprietatea

Primăriei Făgăraș, cu care a fost încheiat contractul în cauză.

Având în vedere că îndeplinesc condițiile legale pentru cumpă-

rarea locuinței conform legislației în vigoare, vă rog să aprobați

demararea procedurilor necesare vânzării acestui imobil către

subsemnata.

Anexez la prezenta cerere următoarele documente :

- copie după cartea de identitate
- copie după contractul de închiriere
- adeverința de venit

Vă mulțumesc anticipat pentru sprijin și înțelegere.

Data : 19-06-2025

Semnătura,

Tel.



100206308843



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

Dosarul nr. 16693 / 16-04-2026

INCHEIERE Nr. 16693

Registrator: IOANA-LOREDANA IONITA
Asistent: GEORGIANA-ALINA RUSU

Asupra cererii introduse de **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ** privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.35278/09-04-2026 emis de **MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 263
Vazand referatul asistentului registrator

Constatand indeplinirea procedurii de inscriere în cartea funciara stabilita de art.884 din NCC coroborat cu art.24 alin.2 din Legea nr.7/1996 republicata (r2): "Înscrierile în cartea funciara sunt: intabularea, înscrierea provizorie și notarea, cazurile, condițiile și regimul juridic al acestor înscrieri sunt stabilite de codul civil, iar PROCEDURA DE ÎNSCRIERE ÎN CARTEA FUNCİARĂ, DE PREZENTA LEGE ȘI DE REGULAMENTUL APROBAT PRIN ORDIN CU CARACTER NORMATIV AL DIRECTORULUI GENERAL AL AGENȚIEI NAȚIONALE"

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 110193-C1-U18, in scris in cartea funciara 110193-C1-U18 UAT Făgăraș avand proprietarii: STATUL ROMÂN in cota de 1/1 de sub B.2;
- se actualizează imobilul de la A.1 din: Magazie, sala sport, birou, grup sanitar, hol, vestiar copii în Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 110193-C1-U18 UAT Făgăraș;

Prezenta se va comunica părților:

ARSU OVIDIU-COSTICA

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fagaras, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

28-04-2026

IOANA-LOREDANA IONITA

GEORGIANA-ALINA RUSU

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP



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

Nr. cerere	16693
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 110193-C1-U18 Făgăraș

Cod verificare
100206308843



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Bdul UNIRII, Nr. BL 4, Sc. B, Sc. B, Ap. 2P

Părți comune: terenul, fatada, fundatiile, subsol tehnic, instalatii aferente, casa scarii, uscatoria, antena TV, trotuar de garda.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	110193-C1-U18	0	65,7	1928/42300	10729/42300	Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3944 / 28/01/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Făgăraș); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 110193-C1-U18 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 19.	A1
Act Administrativ nr. 1435/1982, din 01/01/2017 emis de OJCVL BRAȘOV (cerere nr.100082/26.04.2013 c.f);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) STATUL ROMÂN		

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, Bdul UNIRII, Nr. BL 4, Sc. B, Sc. B, Ap. 2P

Părți comune: terenul, fatada, fundatiile, subsol tehnic, instalatii aferente, casa scarii, uscatoria, antena TV, trotuar de garda.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	110193-C1-U18	0	65,7	1928/42300	10729/42300	Apartament compus din 3 camere, hol, baie, bucatarie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

Data soluționării,
28-04-2026

Asistent Registrator,
GEORGIANA-ALINA RUSU

Referent,

Data eliberării,

____/____/____

(parafa și semnătura)

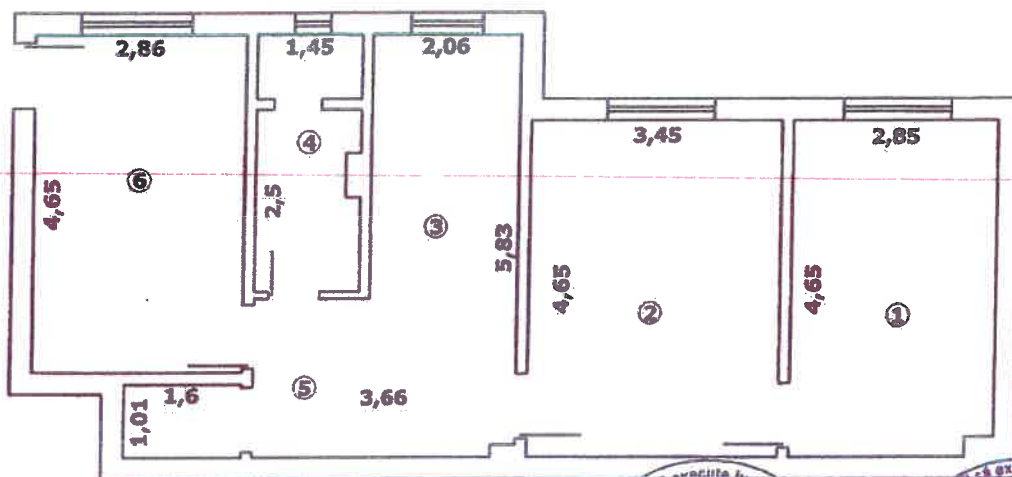
(parafa și semnătura)

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.ancpl.ro>

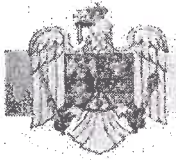
RELEVU APARTAMENT - PLAN PARTER

Scara 1:100

Nr. cad. al terenului	Suprafata(mp)	Adresa imobilului	
110193	388	Mun. Fagaras, B-dul Unirii, bl.4, sc.B, ap. 2P	
Cartea funciara nr.	110193	UAT	FAGARAS
Cod unitate individuala (U)	U18	CF individuala	110193-C1-U18



Nr. incapere	Denumire incapere	Supraf. utila (mp)
1	Camera	13,1
2	Camera	16,0
3	Bucatarie	13,0
4	Baie	5,2
5	Hol	4,9
6	Camera	13,4
Suprafata utila = 65.7 mp		
-	-	-
Suprafata utila totala = 65.7 mp		
Executant, Arsu Ovidiu Costica Aut. Seria RO-BV-F Nr. 0136 ARSU OVIDIU-COSTICA Semnat digital de ARSU OVIDIU-COSTICA Data: 2026.04.15 13:32:23 +03'00'		Data 03.2026
Receptionat, Monica-Anca Jigara Semnat digital de Monica-Anca Jigara Data: 2026.04.20 14:46:56 +03'00'		Data



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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



**HOTĂRÂREA NR.230
din data de 25 septembrie 2025**

-privind aprobarea vânzării directe , cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P, jud. Brașov, identificat în CF. nr .102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

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

Analizând Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49989/1 din data de 18.09.2025 și Raportul Compartiment Resort nr. 49989 din data de 18.09.2025 al Serviciului Patrimoniu-Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări, prin care se propune privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuințe situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr 102522-C1-U19, Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român- aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Tinând 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. 41596 din data de 19.09.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, Bdul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P, jud. Brașov,

Tinând seama de Raportul de evaluare nr. 1765/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR,

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

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemțiune a imobilului situat în Fagaras, B-dul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap, 2P, jud Brasov, identificat în CF102522-C1-U19 Fagaras, Nr. top.102522-C1-U19 proprietatea Statului Roman- aflat în administrarea Municipiciului Fagaras către titularul contractului de închiriere.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1765/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș, B-dul Unirii, Bl. 4, Sc. B, Ap. 2P, jud. Brașov, identificat în CF. 102522-C1-U19 Făgăraș, Nr. Top 102522-C1-U19, potrivit anexei nr. 1, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 192.045.00 lei, potrivit anexei nr. 2, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
DIVILE AURORA-OANA

AA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr. LAVINIA MARIAN

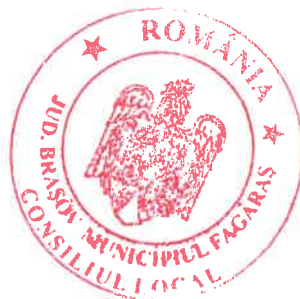
[Handwritten signature]

Hotărârea s-a adoptat cu **19 voturi pentru**.
Consilieri în funcție - 19
Consilieri prezenți - 19

Prezența hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Serviciul Patrimoniu- Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcări

Cod: F-50



Anexa nr. 2 la HCL nr. *L.2.2.2.1/25.09*.....2025

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului apartament cu destinația de locuință, în Făgăraș str. B-dul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P, jud. Brașov, identificat în CF.nr 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19, proprietatea Statului Român – aflat în administrarea Municipiului Fagaras și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1765/2025

Nr crt	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Preț evaluare
1.	BOANTA MARIA	Contract de închiriere nr. 25391/1/08.01.2024	Făgăraș, Bdul Unirii, Bl 4, Sc B, Ap 2P	Supraf. utilă 65.67 mp	CF. 102522-C1-U19 Făgăraș, Top 102522-C1-U19	192.045 lei



ANEXA / LA HCL NR. 230/2025

49989/18.09.2025

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1765

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	102522-C1-U19 Fagaras Cad/Top: 102522-C1-U19	Cote parti comune 1928/42300 Cote teren 10729/42300	Conform relevau anexat: S.U.= 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov	STATUL ROMAN

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS



DATA EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

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

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

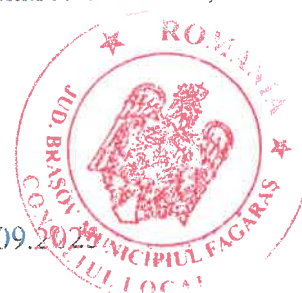
Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	102522-C1-U19 Fagaras Cad/Top: 102522-C1-U19	Cote parti comune 1928/42300 Cote teren 10729/42300	Conform releveu anexat: S.U.= 65,67 mp	Fagaras, Bdul Unirii, bl.4, sc. B, ap. 2P, jud. Brasov	STATUL ROMAN

- UTILIZAREA DESEMNATA

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

- DATA EVALUARII

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



Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

Astfel, rezultatele pot fi sintetizate după cum urmează:

- Valoarea de piață conform SEV 104 (fără ajustări): 239.204 lei
- Valoarea de piață ajustată conform ipotezei speciale (investițiile chiriașului): 192.045 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

