



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

14.

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.

Din data de

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov identificat în CF 106171-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întreținut în ședință.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 47543/1 din data de 13.08.2026 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 47543 din data de 13.08.2026, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov, identificat în CF. 106171-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

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

Având în vedere cererea nr. 41215 din 11.06.2026 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 2018/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directă, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat în Fagaras, str.Ciocanului, nr.8, ap. 4, jud. Brasov, înscris în CF 106171- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, către titularul contractului de închiriere, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 2018/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov identificat în CF 106171- C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare al locuinței conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 28.900,00 lei.

Art.4.

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

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

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

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

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

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

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

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

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



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





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

SERVICIUL PARIMONIU

COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI

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

Nr. 47543/1 din data de 13.08.2026

REFERAT DE APROBARE

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

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 8, ap. 4,jud. Brasov identificat în CF 106171- C1-U4 Făgăraș si a terenului aferent în cotă de 7219/30100 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al 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.

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 41215 din data de 11.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 2018/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.8, ap. 4, jud. Brasov, identificat în CF nr. 106171-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2018/2026

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.900,00 lei.

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

Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referință a Bancii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

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

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov identificat în CF 106171- C1-U4 Făgăraș si a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026.

**PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU**



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. 47543 din data de 13.08.2026

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

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov identificat în CF 106171- C1-U4 Făgăraș si a terenului aferent în cotă de 7219/30100 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si însusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al 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.

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

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

Având în vedere:

-cererea cu nr. 41215 din data de 11.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 2018/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat în -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.8, ap. 4, jud. Brasov, identificat în CF nr. 106171-C1-U4 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 2018/2026

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 28.900,00 lei.

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

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

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

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 8, ap. 4, jud. Brasov identificat în CF 106171- C1-U4 Făgăraș si a terenului aferent în cotă de 7219/30100, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si însusirea Raportului de evaluare nr . 2018/2026.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	13.08.2026	
2	Intocmit, Referent	Sin Elena	13.08.2026	

LISTA

**Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str . Ciocanului, nr. 8, ap. 4, identificat în CF.nr. 106171-C1-U4 Făgăraș**

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componența locuinței	Date de C.F.	Pret Valoare expertiza
1.	PAVEL VASILE	Contr. Închiriere nr. 597/ 27.06.2014	Făgăraș, str Ciocanului, nr. 8, ap. 4	Apartament compus din: 4 camere, bucatarie, hol Supr.utila 59 mp	C.F. nr. 106171- C1-U4 Făgăraș	28.900,00 lei

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2018

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Componenta locuinței	Adresa	Proprietar
1.	Apartment	106171-C1-U4 Făgăraș Cad.: 106171-C1-U4	Cote părți comune: 5900/24600 Cote teren: 7219/30100	S.U. = 59 mp Compus din: bucătărie, hol și 4 camere	Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 8, parter, ap. 4, jud. Brașov	Municipiul Făgăraș

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 21.07.2026

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentat legal prin primar, domnul Gheorghe Sucaciu.

- EVALUATOR

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

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Componenta locuinței	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106171-C1-U4 Făgăraș Cad.: 106171-C1-U4	Cote părți comune: 5900/24600 Cote teren: 7219/30100	S.U. = 59 mp Compus din: bucătărie, hol și 4 camere	Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 8, parter, ap. 4, jud. Brașov	Municipiul Făgăraș

- 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 : 21.07.2026.

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piata estimata in Lei
Apartment	28.900

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,2384 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



Contents

1. INTRODUCERE	1
2. TERMENII DE REFERINTA	5
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	5
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	6
2.3. Obiectul evaluarii	6
2.4. Moneda raportului	6
2.5. Utilizarea desemnata	6
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate	6
2.7. Data evaluarii	7
2.8. Inspectia proprietatii	7
2.9. Sursele de informatii utilizate	7
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare	9
2.12. Riscul evaluarii.	9
2.13. Restrictii de utilizare	10
2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali si de guvernanță (ESG)	10
2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare	10
2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor	11
2.17. Declararea conformitatii cu SEV	11
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. Date despre zonă și localizare	11
3.2. Identificarea proprietății	12
3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate	12
3.4. Amplasament și utilități	12
4. Analiza pietei imobiliare	13
4.1. Definirea pieței specifice	13
4.2. Cererea solvabilă	14
4.3. Oferta competitivă	14
4.4. Echilibrul pieței	14
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
5.1. Cea mai buna utilizare	16
5.2. Metode de evaluare	16
5.2.1. Abordarea prin venit – Capitalizarea directă	17
5.2.2. Abordarea prin cost	19
Determinarea deprecierii totale (DT)	19
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
REZULTATUL EVALUARII	21
A N E X E	22

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

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

- **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt, in limita informatiilor disponibile la data evaluarii, reale si corecte.
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate in raport sunt formulate in concordanta cu ipotezele, ipotezele speciale si conditiile limitative mentionate si reprezinta concluziile profesionale si impartiale ale evaluatorului.
- Nu am niciun interes actual sau potential in proprietatea care constituie obiectul prezentului raport si nu am niciun interes personal fata de partile implicate in evaluare.
- Angajarea evaluatorului si onorariul aferent acestei lucrari nu sunt conditionate de raportarea unei valori predeterminate, de marimea valorii estimate sau de formularea unei concluzii favorabile clientului ori unei alte parti interesate.
- Analizele, opiniile, concluziile si prezentul raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025.
- Dețin cunoștințele, experiența și competența profesională necesare pentru realizarea în mod corespunzător a prezentei lucrări de evaluare.
- Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator, în prezența unui reprezentant al beneficiarului. La elaborarea prezentului raport nu am primit asistență profesională semnificativă din partea unei alte persoane.
- La data elaborării prezentului raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și deține competența necesară pentru întocmirea acestei lucrări.

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentat legal prin primar, domnul Gheorghe Sucaciu.

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Cote părți	Componenta locuinței	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106171-C1-U4 Făgăraș Cad.: 106171-C1-U4	Cote părți comune: 5900/24600 Cote teren: 7219/30100	S.U. = 59 mp Compus din: bucătărie, hol și 4 camere	Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 8, parter, ap. 4, jud. Brașov	Municipiul Făgăraș

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 1 Euro = 5,2384 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

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

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate in prezentul raport conduce la estimarea valorii de piata asa cum este aceasta definita in Standardul de Evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii.

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

2.7. Data evaluarii

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 21.07.2026

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole“ editata de IROVAL

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

- **Ipoteze**

- Aspectele juridice au fost analizate exclusiv pe baza documentelor și informațiilor furnizate de client, fără efectuarea unor investigații juridice suplimentare. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil, opozabil și transferabil.
- Proprietatea a fost evaluată în ipoteza că situația juridică prezentată în documentele puse la dispoziție este completă și corectă. Orice diferență semnificativă între situația analizată și situația juridică reală poate impune revizuirea raportului.
- Proprietatea a fost considerată liberă de sarcini, cu excepția celor evidențiate în documentele analizate și menționate în prezentul raport.
- Se presupune că proprietatea respectă reglementările urbanistice, de construire, de utilizare și de exploatare aplicabile, în măsura în care nu au fost identificate și prezentate în raport neconformități relevante.
- Nu au fost efectuate verificări de natură tehnică, structurală, geotehnică, instalații sau expertize privind siguranța construcției. Inspecția realizată de evaluator a avut caracter exclusiv vizual și nu poate substitui o expertiză tehnică de specialitate.
- În cadrul inspecției nu au fost efectuate sondaje, decopertări, măsurători ale elementelor structurale sau verificări ale instalațiilor ascunse. Proprietatea a fost considerată lipsită de vicii ascunse care ar putea influența semnificativ valoarea, cu excepția celor observabile la inspecție și reflectate în evaluare.
- Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului rapoarte privind existența contaminanților, materialelor periculoase sau a altor riscuri de mediu. În consecință, evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu există astfel de factori și că nu sunt necesare costuri de decontaminare sau conformare suplimentară.
- Suprafețele, cotele-părți și celelalte date de identificare utilizate în evaluare sunt cele înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului. Nu au fost efectuate măsurători cadastrale proprii.
- Informațiile furnizate de client și cele preluate din surse de piață au fost considerate credibile și adecvate scopului evaluării. Evaluatorul nu garantează însă că nu există și alte informații relevante, necunoscute la data elaborării raportului.
- Ipotezele utilizate în aplicarea metodelor de evaluare au fost considerate rezonabile în raport cu informațiile disponibile la data evaluării și cu specificul pieței locale.
- Valoarea estimată este valabilă la data evaluării și în condițiile economice, juridice și de piață existente la acea dată. Modificarea semnificativă a nivelului cererii și ofertei, a inflației, a costurilor de construcție, a cursului valutar sau a condițiilor de finanțare poate influența valoarea.
- Valorile exprimate în euro au caracter orientativ, conversia fiind realizată la cursul valutar menționat în raport. Evoluția valorilor imobiliare nu este obligatoriu proporțională cu evoluția cursului de schimb.
- Orice alocare a valorii pe componente este valabilă exclusiv în contextul și pentru utilizarea desemnată în prezentul raport. Valorile alocate separat nu trebuie utilizate independent sau în legătură cu o altă evaluare.
- Valoarea estimată se referă la proprietatea în ansamblul său și include drepturile aferente cotelor-părți indivize din părțile comune ale construcției și cota de teren aferentă.
- Prezentul raport nu conferă dreptul de publicare, reproducere integrală sau parțială ori utilizare în alt scop decât cel desemnat, fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul nu are obligația de a furniza ulterior consultanță, explicații suplimentare, expertiză judiciară sau mărturie în instanță, cu excepția situației în care există un acord distinct în acest sens.

- Valoarea estimată reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piață la data evaluării și nu o garanție a prețului efectiv de tranzacționare.
- Valoarea estimată nu include TVA, dacă nu se precizează în mod expres altfel.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.
- **Ipoteze speciale**
 - Evaluarea a fost realizată în ipoteza specială că utilizarea rezidențială existentă este permisă legal și poate continua în condiții normale, în lipsa unor documente care să indice contrariul.
 - S-a considerat că apartamentul și cotele-părți aferente sunt individualizate și pot face obiectul unei tranzacții, în conformitate cu înscrierile din cartea funciară.
 - Având în vedere vechimea construcției și caracterul de fostă locuință muncitorească, evaluarea a fost realizată în ipoteza specială că nu există degradări structurale ascunse majore, altele decât cele observabile la inspecție. În cazul în care o expertiză tehnică ar evidenția deficiențe structurale semnificative, concluziile evaluării ar necesita revizuire.
 - S-a considerat că lucrările de renovare și modernizare observate la interior au caracter de întreținere și îmbunătățire locală și nu modifică în mod semnificativ starea tehnică, durata de viață sau atractivitatea clădirii în ansamblu.
 - În lipsa unei piețe active și transparente pentru apartamentele din zona Combinat, chiria de piață a fost estimată prin raportare la oferte din alte zone ale municipiului Făgăraș și prin aplicarea unor ajustări pentru amplasament, tipul construcției, vechime, stare tehnică, cerere și lichiditate.
 - S-a considerat că nivelurile reduse ale chiriilor administrate de Municipiul Făgăraș nu reprezintă în mod direct chirii de piață, dar constituie un indicator relevant privind profilul socio-economic al zonei, cererea solvabilă și atractivitatea redusă a segmentului analizat.
 - S-a considerat că proprietatea poate fi valorificată preponderent către un segment restrâns de cumpărători, inclusiv ocupanții actuali sau persoane interesate de locuințe cu cost minim, aspect reflectat în analiza cererii, lichidității și riscului investițional.
 - Valoarea a fost estimată pentru starea fizică și juridică existentă la data evaluării, fără a include costuri suplimentare ipotetice pentru evacuare, relocare, dezafectare, reabilitare capitală sau conformare tehnică, în măsura în care astfel de costuri nu au fost comunicate și documentate.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este 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 aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

2.13. Restricții de utilizare

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

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

În cadrul evaluării au fost analizați factorii ESG care pot influența valoarea proprietății.

Factori de mediu (Environmental): construcția este edificată în jurul anului 1950 și prezintă un nivel al performanței energetice inferior construcțiilor rezidențiale moderne. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului informații privind existența unor contaminări sau riscuri de mediu.

Factori sociali (Social): proprietatea este amplasată în zona fostului Combinat Chimic din municipiul Făgăraș, caracterizată prin atractivitate rezidențială redusă, fond construit învechit, cerere limitată și lichiditate scăzută a pieței, aspecte care influențează negativ valoarea de piață.

Factori de guvernanță (Governance): nu au fost identificate elemente de natură juridică sau administrativă, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea estimată.

Concluzie: Principalii factori ESG relevanți pentru proprietatea evaluată sunt cei de natură socială și de mediu, impactul acestora fiind reflectat în analiza pieței și în estimarea valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

- verificarea documentelor și a datelor utilizate în evaluare (acte de proprietate, documentație cadastrală, informații de piață);
- verificarea coerenței informațiilor prezentate în cadrul raportului și a concordanței dintre descrierea proprietății, metodele aplicate și concluziile evaluării;
- verificarea calculelor și a raționamentului profesional utilizat în estimarea valorii;
- verificarea conformității raportului cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2025;

- revizuirea finală a raportului în vederea asigurării completitudinii, acurateții și consecvenței informațiilor prezentate.

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

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

2.17. Declararea conformității cu SEV

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

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

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

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă și localizare

Proprietatea este amplasată în municipiul Făgăraș, pe strada Ciocanului, în zona fostei platforme industriale Combinatul Chimic. Zona este preponderent rezidențială, fiind alcătuită din locuințe colective de tip parter și case muncitorești construite în perioada dezvoltării platformei industriale. În prezent, aceasta prezintă un grad redus de atractivitate pe piața imobiliară, ca urmare a declinului

activității economice din zonă, a fondului construit învechit și a interesului limitat manifestat de potențialii cumpărători și chiriași.

Accesul la proprietate se realizează pe drumuri publice modernizate, iar în apropiere există mijloace de transport și dotări urbane de bază. Cu toate acestea, amplasamentul este inferior din punct de vedere comercial și rezidențial comparativ cu zonele centrale sau cartierele Tei, Negoiu ori Bulevardul Unirii, aspect care influențează negativ nivelul valorilor de piață și al chiriilor practicate.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată reprezintă un apartament situat la parterul unei construcții colective edificată în jurul anului 1950, identificată prin Cartea Funciară nr. 106171-C1-U4 Făgăraș, având numărul cadastral 106171-C1-U4. Apartamentul are suprafața utilă de 59 mp și este compus din bucătărie, hol și patru camere.

La data inspecției, apartamentul se afla în curs de renovare, fiind executate lucrări de înlocuire a tâmplăriei exterioare cu tâmplărie PVC cu geam termoizolant, montarea unei centrale termice proprii și lucrări locale de modernizare a finisajelor interioare. Aceste intervenții reprezintă lucrări de întreținere și modernizare curentă, fără a modifica caracteristicile constructive ale clădirii și fără a elimina uzura fizică și morală aferentă construcției.

3.3. Aspecte juridice – Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în Cartea Funciară nr. 106171-C1-U4 Făgăraș. Proprietarul tabular este **Municipiul Făgăraș**, proprietatea fiind reprezentată de apartamentul identificat cu nr. cadastral 106171-C1-U4, împreună cu cota indiviză de 5.900/24.600 din părțile comune ale construcției și cota de teren aferentă de 7.219/30.100.

Din analiza extrasului de carte funciară pus la dispoziție nu rezultă înregistrări privind sarcini sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate care să afecteze dreptul evaluat.

3.4. Amplasament și utilități

Imobilul este amplasat într-o zonă rezidențială periferică a municipiului Făgăraș, caracterizată prin construcții vechi, realizate în perioada anilor 1950, cu un grad ridicat de uzură fizică și morală. Clădirea din care face parte apartamentul este o construcție cu regim redus de înălțime, având o vechime de aproximativ 75 de ani. Deși la nivelul apartamentului au fost realizate unele lucrări de renovare și modernizare interioară, acestea nu conduc la o creștere semnificativă a valorii de piață, deoarece valoarea este influențată în principal de caracteristicile construcției în ansamblu, vechimea acesteia, amplasamentul și atractivitatea redusă a zonei.

Proprietatea beneficiază de racord la principalele utilități urbane: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale, fiind echipată cu instalație proprie de încălzire prin centrală termică. Din punct de vedere tehnic, existența utilităților reprezintă o condiție normală pentru utilizarea locuinței și nu constituie un element de diferențiere valorică față de alte proprietăți similare din municipiul Făgăraș. În concluzie,

principalii factori care influențează negativ valoarea proprietății sunt **vechimea construcției, starea generală a clădirii și amplasamentul într-o zonă cu cerere și atractivitate imobiliară reduse.**

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

Proprietatea evaluată face parte din segmentul locuințelor colective amplasate în zona fostei platforme industriale Combinatul Chimic din municipiul Făgăraș. Piața specifică este diferită de piața apartamentelor amplasate în cartierele rezidențiale consacrate ale municipiului, fiind caracterizată printr-un fond construit vechi, edificat în perioada 1950–1965, alcătuit din foste locuințe muncitorești, cu un grad ridicat de uzură fizică și morală.

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

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

4.2. Cererea solvabilă

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

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

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

4.3. Oferta competitivă

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

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

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

Nr.	Zona	Suprafață utilă	Camere	Chirie	Chirie unitară
Comparabila 1	B-dul Unirii	88 mp	3	370 €/lună	4,21 €/mp/lună
Comparabila 2	B-dul Unirii	80 mp	3	350 €/lună	4,38 €/mp/lună
Comparabila 3	Zona Centrală	67 mp	2	286 €/lună	4,27 €/mp/lună

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

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

- **Ajustarea chiriei de piață**

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

Justificarea ajustărilor

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

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

4.4. Echilibrul pieței

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

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

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

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

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

Având în vedere:

- caracteristicile proprietății;

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

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

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

5.2. Metode de evaluare

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

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

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

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

5.2.1. Abordarea prin venit – Capitalizarea directă

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

Relația de calcul este:

$$V = VNE/c$$

unde:

V = valoarea proprietății;

VNE = venitul net anual din exploatare;

c = rata de capitalizare.

• Fundamentarea ipotezelor de evaluare

În zona Combinat din municipiul Făgăraș nu există o piață activă a închirierilor și nici suficiente oferte publice care să permită determinarea directă a chiriei de piață. Majoritatea apartamentelor sunt ocupate de persoane care locuiesc în baza unor contracte de închiriere încheiate cu Municipiul Făgăraș sau sunt utilizate de proprietari, tranzacțiile pe piața liberă fiind reduse.

Nivelul chiriei a fost estimat pe baza informațiilor obținute din piața locală, inclusiv din discuții cu ocupanți ai apartamentelor din cartierul Combinat și prin raportare la nivelul chiriilor practicate în celelalte cartiere ale municipiului, ajustate pentru diferențele de amplasament, vechimea fondului construit și atractivitatea redusă a zonei.

Evaluatorul apreciază că **nivelul de piață al chiriei este de aproximativ 1.2 €/mp/lună**, valoare care reflectă:

- amplasamentul într-o zonă periferică cu atractivitate rezidențială redusă;
 - vechimea clădirii (aproximativ anul 1950);
 - gradul ridicat de uzură fizică și morală al construcției;
 - cererea redusă pentru închirieri;
 - lichiditatea foarte scăzută a pieței.
- Rata de capitalizare a fost estimată prin raportare la informațiile publicate în Revista „Valoarea, oriunde este ea” – ANEVAR, pentru orașe secundare, unde ratele de capitalizare pentru proprietăți rezidențiale se situează, în general, în intervalul 9,0%–10,5%. Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, amplasamentul într-o zonă cu atractivitate rezidențială redusă, vechimea fondului construit și lichiditatea relativ scăzută a pieței locale, dar și faptul că apartamentul beneficiază de toate utilitățile, de centrală termică proprie și de lucrări recente de renovare interioară, evaluatorul apreciază că o **rată de capitalizare de 10,0%** reflectă în mod adecvat raportul dintre risc și randamentul așteptat de un investitor prudent. Rata adoptată se încadrează în intervalul specific orașelor secundare și exprimă

riscul moderat asociat investiției într-o proprietate rezidențială situată într-o piață locală cu un număr redus de tranzacții și închirieri, dar cu posibilitatea valorificării prin închiriere pe termen lung.

- Proprietatea evaluată nu poate fi comparată cu apartamentele amplasate în blocurile de locuințe obișnuite din municipiul Făgăraș, deoarece face parte dintr-un segment distinct al pieței imobiliare, reprezentat de foste locuințe muncitorești edificate în cadrul platformei industriale. Din acest motiv, nivelul valorii de piață este influențat preponderent de caracteristicile specifice ale acestui segment și nu de valorile practicate pentru apartamentele convenționale.

- **Calculul valorii de piață – Abordarea prin venit**

Proprietatea evaluată

Suprafață utilă = **59 mp**

Chirie de piață = **1,2 €/mp/lună**

Rata de capitalizare = **10%**

Cheltuieli fixe = **50 €/an**

Cheltuieli variabile (întreținere, reparații, administrare) = **100 €/an**

Grad de ocupare estimat = **85 %**

- **Determinarea venitului**

Venitul Brut Potențial (VBP) reprezintă venitul anual obținut în ipoteza ocupării integrale a proprietății.

$$\text{VBP} = 59 \times 1,2 \times 12 = 850 \text{ €/an}$$

Venitul Brut Efectiv (VBE), rezultat prin aplicarea unui grad de ocupare de 85%, este:

$$\text{VBE} = 850 \times 85\% = 722 \text{ €/an}$$

Venitul Net din Exploatare (VNE) este:

$$\text{VNE} = 722 - 50 - 100 = 572 \text{ €/an}$$

- **Determinarea valorii**

$$V = 572 / 10 \times 100 = 5.720\text{E}$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	29.964	5.720

Curs euro la data evaluarii = 5,2384 lei

5.2.2. Abordarea prin cost

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

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

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

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

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

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, funcționale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)

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

Determinarea deprecierii totale (DT)

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare a unei construcții față de costul de înlocuire nou, determinată de acțiunea cumulată a deprecierii fizice, a neadecvării funcționale și a deprecierii economice (externe).

Deprecierea fizică reprezintă diminuarea valorii construcției ca urmare a uzurii generate de trecerea timpului, utilizare, acțiunea factorilor de mediu și lipsa lucrărilor de întreținere sau reabilitare.

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

- durata normală de viață a construcției (DUT);
- vechimea efectivă (VE);
- lucrările de întreținere și renovare executate;
- starea tehnică constatată în urma inspecției vizuale.

Având în vedere vechimea construcției (aproximativ anul 1950), lipsa unor lucrări de reabilitare capitală, starea tehnică generală nesatisfăcătoare constatată la inspecție (fațade degradate, finisaje exterioare minimale, instalații comune învechite, planșeu din lemn și acoperiș cu uzură avansată), precum și apropierea construcției de sfârșitul duratei sale economice de viață, evaluatorul estimează o **depreciere fizică de 85%**.

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

Aceasta poate fi:

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

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

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

În cazul de față, deprecierea economică este influențată de:

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

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

- **Estimarea costului de înlocuire**

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

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

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	28.900	5.517

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	29.964	5.720
Abordarea prin cost	28.900	5.517

REZULTATUL EVALUARII

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

Denumire	Valoarea de piață estimate în Lei
Apartament	28.900

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,2384 lei

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

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

DOBRILA LILIANA
Expert Evaluator
Membru Titular ANEVAR



A N E X E

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

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT

RAPORT DE EVALUARE nr. 2018 APARTAMENT 4 CAMERE

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS

Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS

Proprietate Evaluata: BRASOV, FAGARAS, STR. CIOCANULUI, NR. 8, AP. 4

Data evaluarii: 21.07.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2384 lei/EUR

Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsata Cronic (ani)	Varsata Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de noi constructii (lei)	Cost de noua constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreci functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT O CAMERA	1950	S	76	76	73.75	300,825.37	57,426.96	85.00	9,000.00	20.00	28,899.04	5,516.77	100.00	0.00
		TOTAL CONSTRUCTII					73.75	300,825	57,427				28,899	5,517		0

Note:

- Valorile din tabel nu contin TVA

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

FISA NR. 1. - APARTAMENT 4 CAMERE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Star e Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucra re executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie (cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	73.75	35.98	2.653.52	100.00	2.653.52	0.00	2	174
2	SABUCAT	Instalatii sanitare bucatarie de vara: o chiuveta de fonta emailata cu alimentare cu apa si scurgerea apei menajere		buc.	\$	1	514.63	514.63	100.00	514.63	0.00	3	56
3	FINBUCZID	Finisaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport		mp Ad	S	73.75	1,860.02	137,176.48	100.00	137,176.48	0.00	3	56



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 106171-C1-U4
COPIE

Carte Funciară Nr. 106171-C1-U4 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 8, Et. parter, Ap. 4, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 301 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106171-C1-U4	0	59	5900/24600	7219/3010 0	compus camere din: bucatarie, hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17727 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2508, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 106171-C1-U4 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106171-C1-U4/Făgăraș, rezerva din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106171-C1 înscrisa în cartea funciara 106171-C1;	A1
Act Administrativ nr. 40540, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras- documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de sediul cadastru; Act Administrativ nr. 5514, din 18/03/2019 emis de B.C.P.I Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform art.37 alin.2 din leg.7/1996, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, CF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106171-C1/Făgăraș, înscrisa prin incheierea nr. 8728 din 25-APR-19, cerere nr.27637/15-MAY-2019 c.f.	A1
Act Administrativ nr. 7744, din 21/04/2020 emis de BCPI FAGARAS;		
B3	se notează reducerea propunerii de apartamentare a imobilului de la A. 1-A-1-1 OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106171-C1/Făgăraș, înscrisa prin incheierea nr. 8058 din 05-MAY-20;	/ B.4 A1
Act Notarial nr. 2508, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	se radiază notarea de sub B.3, ca efect al perfectării actului de apartamentare	A1

C. Partea III. SARCINI

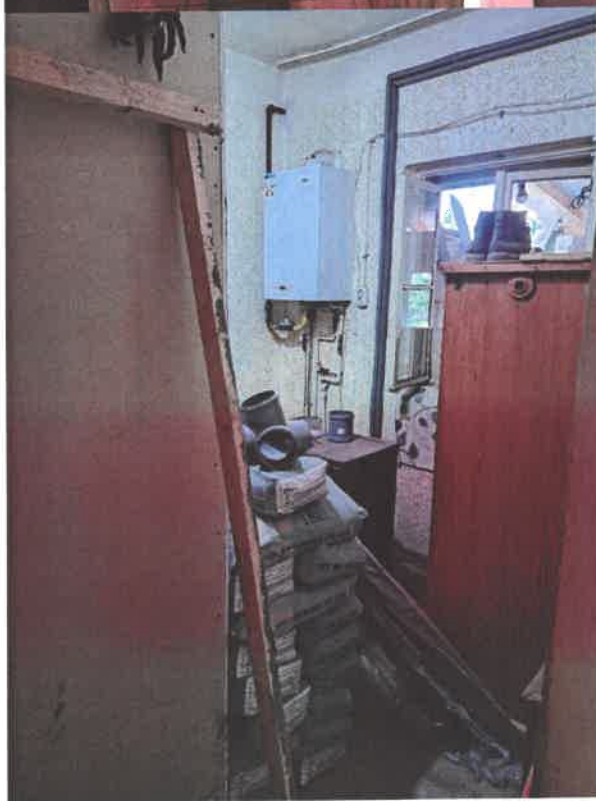
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini						Referințe
NU SUNT						

Carte Funciară Nr. 106171-C1-U4 Comuna/Oraș/Municipiu: Făgăraș

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 8, Et. parter, Ap. 4, Jud. Brasov
Părți comune: terenul construit și neconstruit de 301 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106171-C1-U4	0	59	5900/24600	7219/30100	compus din: bucatarie, hol, 4 camere





DOMNULE PRIMAR,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 41215

Ziua 11 Luna 06 Anul 2026

Subsemnatul/a PAVEL VASILE, domiciliat/a in loc Fagaras,
str. CICOMULUI, nr. 8, bl. , Sc. , ap. , titular/ membru al
Contractului de Inchiriere, NR. 597 din 27-06-2024 solicit prin prezenta

CUMPARAREA IMDOBZILUI SIȚUOT
STR-COCOMULUI NR 8

La prezenta anexez urmatoarele documente:

Data

Semnatura

11-06-2026

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106171-C1-U4 Făgăraș

Nr. cerere	30633
Ziua	14
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100214665928



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 8, Et. parter, Ap. 4

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 301 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, podul și acoperișul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106171-C1-U4	0	59	5900/24600	7219/3010 0	compus din:bucatarie,hol,4 camere

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17727 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 40540, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș-documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 5514, din 18/03/2019 emis de B.C.P.I Făgăraș; Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primaria Municipiului Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEconform art.37 alin.2 din leg.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106171-C1/Făgăraș, Inscrisa prin incheierea nr. 8728 din 25-APR-19; cerere nr.27637/15.11.2019 c.f.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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