

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de

privind aprobarea
închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu public, situat
în Făgăraș, cartier Combinat, jud Brașov, în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp,
înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.50172/1/22.09.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr.50172/22.09.2025 prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan – domeniu public, în suprafață 50 mp din totalul de 233.510 mp; înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc

Ținând seama de cererea nr. 43583/2025 prin care se solicită alocarea unui teren pentru amenajarea unui chiosc

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1768/2025 întocmit de un către un expert autorizat ANEVAR

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

În temeiul art. 108, lit. c, art. 129, alin.2, lit. c și alin.6, lit. a, art. 136, alin. 8 art. 139, alin.3, lit. g, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a, art 286 alin 4, art. 332 – 348 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului teren – domeniu public, în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, pentru o perioadă de 5 ani în vederea amenajării unui chiosc.

Art.2: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1768/2025 întocmit de către Expert autorizat ANEVAR, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre

Art.3: Prețul de pornire al licitației, reprezentând quantum chirie, este de 76 lei/lună, conform raportului de evaluare, Anexa nr. 1, la care se adaugă pasul de strigare de 10%.

Art.4: Se aprobă Caietul de sarcini, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

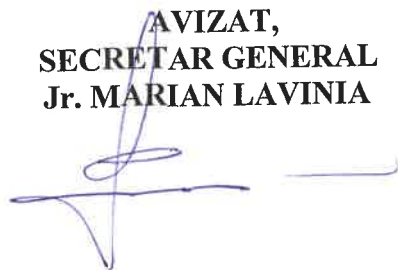
Art.5: Se aprobă modelul Contractului de închiriere, anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, contract ce se încheie după adjudecare.

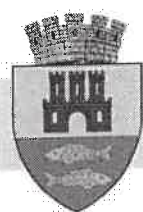
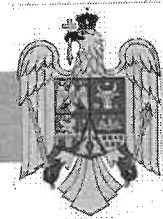
Art.6: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Evidență Patrimoniu.

INIȚIATOR,
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA





Nr. înregistrare 50172 /22.09.2025

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL
privind aprobarea

închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, cartier Combinat, jud Braso, în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobare închirierii unui teren intravilan în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, situat în Făgăraș cartier Combinat, jud Braso, înscris în CF 108807 Făgăraș, având categoria de folosință curți- construcții

Având în vedere cererea înregistrată la Mun Făgăraș cu nr. 43583/2025 prin care se solicită alocarea unui teren în vederea amenajării unui chiosc.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1768/2025, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit prețul minim al chiriei pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafață de 50 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, la 76 lei/ lună.

Luând în considerare faptul că suma obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu public

Tinând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit c) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi închiriate în condițiile art 332- 348 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbateri și aprobare proiectul privind închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, cartier Combinat , în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	Elena Tanase	22.09.2025	
2.	Referent	Angela Lupu		

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

privind aprobarea închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan–domeniu public, situat în Făgăraș, cartier Combinat, jud Brasov, în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc.

Proiectul de hotărâre supus dezbaterii Consiliului Local, propune spre aprobarea închirierii unui teren intravilan în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, situat în Făgăraș cartier Combinat, jud Brasov, înscris în CF 108807 Făgăraș, având categoria de folosință curți- construcții

Având în vedere cererea înregistrată la Mun Făgăraș cu nr.43583/2025 prin care se solicită alocarea unui teren în vederea amenajării unui chiosc.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr. 1768/2025, întocmit de către un expert autorizat ANEVAR, prin care s-a stabilit prețul minim al chiriei pentru imobilul teren – domeniu public, în suprafață de 50 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, la 76 lei/ lună.

Luând în considerare faptul că suma obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local

Având în vedere că respectivul imobil figurează la aceasta dată în poprietatea Municipiului Făgăraș- domeniu public

Ținând seama că, potrivit art 297 alin 1 lit c) din OUG 57/2019, bunurile proprietate publică municipiu pot fi închiriate în condițiile art 332- 348 din OUG 57/2019,

Propunem, spre dezbateră și aprobare proiectul privind închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, cartier Combinat , în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc.

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108807 Făgăraș

Nr. cerere	36169
Ziua	22
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare

100194935597



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108807	233.510	Teren împrejmuit; Delimitat prin limite convenționale.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40762 / 17/12/2024		
Act Notarial nr. 557, din 06/03/2023 emis de Popa Maria Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGARAS, DOMENIU PUBLIC		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108348/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 50351 din 05/10/2023; pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023; pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40762 / 17/12/2024		
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de PRIMARIA FAGARAS;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) CONSILIUL LOCAL FAGARAS		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108348/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 50351 din 05/10/2023; pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 31765 din 12/04/2023; pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 27606 din 07/03/2023;		

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea

închirierii prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan– domeniu public, situat în Făgăraș, str.cartier Combinat, în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, înscris în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc

1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Închirierea prin licitație publică deschisă a imobilului intravilan– teren, în suprafață de 50 mp situat în municipiul Fagaras, cartier Combina,jud.Brasov, evidențiat în CF nr. 108807 Făgăraș, în vederea amenajării unui chiosc

Imobilul se află în proprietatea Municipiului Fagaras, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire a licitației este de 76 lei/lună(+ 10% pasul de strigare), conform Raportului de evaluare nr. 1768/2025

4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul – teren în suprafață de 50 mp din totalul de 233.510 mp, situat în intravilanul Municipiului Fagaras, , este evidențiat în CF nr. 108807 Făgăraș, având categoria de folosință curți construcții.

5. DESTINAȚIA IMOBILULUI

Imobilul – teren ce urmează a fi închiriat are destinația curți construcții. Terenul aparține domeniului public al Municipiului Făgăraș și este liber de sarcini.

6. CONDIȚII DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVE

Imobilul va fi exploatat potrivit destinației, respectiv amenajarea unui chiosc pentru comercializarea de produse alimentare.

7. OBLIGAȚII

Toate amenajările vor fi efectuate conform destinației terenului,și funcționarea ulterioară a obiectivului, se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zona susceptibile a polua aerul, apa și solul.

8. CONDIȚII DE EXPLOATARE A BUNULUI

Este interzisă subînchirierea bunului închiriat.

9. TERMENE

Licitația va avea loc în data de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras , sala de sedinta.

Termenul limită de predare a documentelor este de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras, Servicul evidenta patrimoniu (concesiuni, inchirieri, administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

Contractul de concesiune se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

10. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Chiriașul va achita chirie lunară în cuantum de 76 lei/ lună

11. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care chiriașul nu achită chiria, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

12. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de 76 lei

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Municipiului Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru închirierea imobil teren situat în cartier Combinat CF 108807 Făgăraș, sau la caseria Primariei Municipiului Fagaras.

Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 30 de zile.

13. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capabilitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **2 ofertanți**.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Înainte de începerea licitației, documentele de capabilitate depuse vor fi verificate de către membrii comisiei din cadrul serviciului de specialitate, urmând ca aceștia să consemneze în scris despre cele constatate.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor închirierii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație și saltul stabilit de către comisie, reprezentând 10% din prețul de pornire fără TVA.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de închiriere.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației.

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 10 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de închiriere atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

14. INFORMAȚII GENERALE

INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru închirierea imobilului aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Licitația va avea loc în data de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras, sala de sedinta.

Termenul limită de predare a documentelor este de, ora, la sediul Primăriei municipiului Fagaras - Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni,inchirieri,administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL FAGARAS, REPUBLICII NR. 3, TEL. 0368402949

15. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar în data de

Documentele se pot procura începând cu data de, de la Primăria municipiului Fagaras - Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni,inchirieri,administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5)

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora, la Primăria municipiului Fagaras - Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni,inchirieri administrare parcuri, evidenta bunuri, str.Republicii, nr 5.

Deschiderea licitației în data de, ora, în sala de sedinta.

16. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capabilitate

17. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Certificatul de înmatriculare al ofertantului la Oficiul Registrului Comerțului;
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;
- Copie de pe chitanța sau ordinul de plată vizat de bancă, reprezentând achitarea garanției de participare;
- Copie de pe actul de identitate;
- Certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția economică din cadrul Primăriei municipiului Fagaras, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Fagaras;
- Împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- Cont bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație în termen de 5 zile de la semnarea contractului de închiriere de către ofertantul câștigător.

18. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

- ☐ documentele de capabilitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica: Licitația pentru închirierea imobilului situat în Municipiul Făgăraș, cartier Combinat, CF 108807 Făgăraș

A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE- ORA

- ☐ anexat la plicul cu documentele de capacitate se depune cererea de participare la licitație.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei, Municipiului Făgăraș.

19. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Ofertanții au obligația să constituie garanția pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul în cazul în care i se adjudecă imobilul.

Garanția de participare la licitație se va restitui în contul bancar indicat, în termen de 5 zile de la semnarea contractului de concesiune de către ofertantul câștigător.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.

Valoarea garanției de participare este de 76 lei.

Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile de la data limită a predării ofertelor.

20. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

- ☐ stabilește pasul de licitare.
- ☐ întocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți.
- ☐ întocmește procesul verbal de adjudecare;

21. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care Municipiul Făgăraș și chiriașul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

22. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

23. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației,
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale,
- în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

24. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

25. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 50 lei, suma ce nu se va restitui ofertanților.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de Serviciul evidenta patrimoniu (concesiuni, închirieri administrare parcuri, evidenta bunuri, str. Republicii, nr 5).

Documentele vor fi depuse la registratura Primăriei Municipiului Fagaras, până cel târziu în data de, ora

Participant la licitație _____
(denumirea/numele/adresă, datele de identificare)

CERERE

Subsemnatul, _____, cod fiscal/CNP _____ prin
prezenta solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

Restituirea se va face în contul cu nr. _____, deschis la
(banca) _____.

Data

Semnătura

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1768

PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN INTRAVILAN , cu suprafata de 50 mp, din totalul de 233.510 mp categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108807 Fagaras, identificat cu nr. Top. 108807, amplasat in **localitatea Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov**

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

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

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **50 mp**, din totalul de 233.510 mp categoria de folosinta- curti constructii, inscris in Cartea Funciara nr. 108807 Fagaras, identificat cu nr. Top. 108807, amplasat in **localitatea Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov.**

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

Determinarea **CHIRIEI MINIME** a **suprafetei de 50 mp TEREN** inscris in CF 108807 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov.

- **DATA EVALUARII**

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

REZULTATUL EVALUARII

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, și ținând cont de informațiile de piață disponibile, s-a estimat valoarea de redevență lunară terenului situat în Mun. Fagaras, cartier Combinat, **cu suprafața de 50 mp.**

	Valoarea REDEVENTA LUNARA Euro	Valoarea REDEVENTA LUNARA Lei
Teren intravilan 50 mp	15 Euro	76 lei

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0737 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



SINTEZA EVALUARII	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului	4
2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat	5
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	7
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante.....	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	9
2.12. Restrictii de utilizare	9
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	9
2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare	10
2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor	10
2.16. Declararea conformitatii cu SEV.....	10
3. PREZENTAREA DATELOR	11
3.1. Date despre zona si localizare.....	11
3.2. Identificarea proprietatii.	Error! Bookmark not defined.
3.3. Aspecte juridice, dreptul de proprietate	Error! Bookmark not defined.
4. Analiza pietei imobiliare	12
4.1. Definirea pietei specifice	12
4.2. Cererea solvabila	13
4.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei	14
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	15
5.1. Cea mai buna utilizare	15
5.2. METODE DE EVALUARE.....	16
5.3. Evaluarea terenului	17
5.4. Stabilirea chiriei de piata	21
4.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valarea	22
A N E X E.....	23

2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Nr. Legitimatie : 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența unui reprezentant al Primăriei . În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, aflata in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS- DOMENIU PUBLIC- **TEREN INTRAVILAN** , cu suprafata de **50 mp**, din totalul de 233.510 mp categoria de folosinta- curti constructii, inregistrat in Cartea Funciara nr. 108807 Fagaras, identificat cu nr. Top. 108807, amplasat in **localitatea Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov.**

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

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

2.5 . Utilizarea desemnata

Determinarea **CHIRIEI MINIME** a **suprafetei de 50 mp TEREN** inregistrat in CF 108807 Fagaras, amplasat in Mun. Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov.

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.

- **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.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „(4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: “limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure **recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului**, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare.

Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru **stabilirea valorii chiriei terenurilor**, se aplică aceeași metodă ca în cazul stabilirii redevenței pentru terenuri concesionate, respectiv, valoarea totală se consideră că se achită în 25 de ani.

2.7. Data evaluării

Valoarea chiriei de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **09.09.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, la data de 08.09.2025, pentru a constata starea acesteia în prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

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

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;**
- **Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro;**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanță relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.
- Valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condițiile generale si specifice aferente perioadei **septembrie 2025**;
- Valoarea prezentata include cea a cotelor părții indivize din spatiile auxiliare;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale:

- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului un certificat de urbanism, astfel ca evaluarea, la solicitarea destinatarului, a fost realizata fara certificat de urbanism. Conform inspectiei in teren, evaluatorul a constata ca zona din care face proprietatea este zona mixta:

rezidentiala/servicii: astfel au fost alese comparabile avand cea mai buna utilizare rezidentiala/servicii.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- selectarea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si a fost transmis clientului in 2 exemplare originale.

2.12. Restrictii de utilizare

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 prezentata în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

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

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.

2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (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 guvernanta (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 guvernanta (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.

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

- - Revizuirea internă a datelor introduse (CF, planuri, comparabile);
- - Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- - Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
- - Utilizarea unui instrument AI (ChatGPT) ca suport în identificarea eventualelor inconsecvențe logice și formale;
- - Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- - Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

2.15. 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 termenelor legale;
- - Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.16. 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 proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona si localizare

Terenul analizat este situat în **cartierul Combinat din municipiul Făgăraș, județul Brașov**. Cartierul Combinat este o zonă urbană aflată la periferia estică a orașului, caracterizată prin blocuri de locuințe colective construite în perioada industrială, terenuri virane și foste platforme industriale. În prezent, zona este utilizată mixt: rezidențial, comercial de mici dimensiuni (chioșcuri, magazine de cartier) și terenuri libere destinate diverselor activități.

Accesibilitatea este bună, realizată prin străzi asfaltate și trotuare pavate. Zona dispune de utilități publice de bază: energie electrică, rețea de apă și canalizare, precum și rețea de gaze naturale.

3.2. Identificarea proprietății și descrierea terenului

Imobilul supus analizei este înscris în **CF nr. 108807 Făgăraș**, având număr cadastral 108807 și suprafața totală de **233.510 mp**, categoria de folosință „curți–construcții”

Din această suprafață, obiectul evaluării îl constituie **o porțiune de aproximativ 50 mp**, pe care este amplasat un chioșc metalic, cu structură ușoară din panouri sandwich, utilizat pentru activități comerciale.

Descrierea terenului:

- Terenul este **plan**, fără denivelări majore;
- Categoria de folosință: **curți–construcții**;
- Acces auto și pietonal facil, direct din strada principală și din trotuar;
- Terenul beneficiază de **acces la utilități**: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale;
- Forma regulată permite utilizarea terenului pentru construcții provizorii sau permanente de mică amploare.

3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate

Conform extrasului de carte funciară, terenul face parte din **domeniul public al Municipiului Făgăraș** și este intabulat în favoarea **Consiliului Local Făgăraș**, cu drept de folosință asupra întregii suprafețe

Chioșcul amplasat pe teren nu este înscris în cartea funciară și are caracter de construcție provizorie.

Dreptul de utilizare a terenului pentru activități comerciale se poate realiza prin contracte de închiriere sau concesiune încheiate cu autoritatea locală, conform legislației și hotărârilor Consiliului Local Făgăraș.

SARCINI asupra terenului NU SUNT

Imobilul este considerat ca fiind liber de sarcini , evaluat în aceasta ipostaza si se considera ca nu exista nicio restrictie in ipoteza transmiterii dreptului de proprietate.

4. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

4.1. Definirea pietei specifice

Piața imobiliară analizată în acest raport se referă la segmentul de **terenuri cu destinație industrială, comercială și de servicii**, situate în municipiul Făgăraș, cu accent pe zonele cu destinație de „curți-construcții”. Zona este predominant dedicată activităților economice și tehnice, având o infrastructură care susține utilizarea terenurilor pentru diverse scopuri comerciale sau administrative, cum ar fi depozitare, platforme logistice, activități de producție ușoară și servicii conexe.

În contextul actual, această piață se regăsește într-o etapă de **stabilizare** post-pandemică, cu o cerere constantă din partea companiilor care doresc să își extindă activitățile economice în orașe cu accesibilitate bună la drumurile naționale și rețelele de utilități. De asemenea, este influențată de politica economică locală și națională, precum și de evoluția infrastructurii în județul Brașov, un județ cu un sector economic destul de dinamic.

4.2. Cererea solvabila

Cererea solvabilă pe piața imobiliară din Făgăraș este influențată de mai mulți factori, printre care:

- **Activitatea economică din zonă:** Făgărașul are o tradiție industrială, iar în ultimii ani au fost dezvoltate diverse proiecte economice ce necesită spații de depozitare, logistică și producție. De asemenea, amplasamentul în apropierea drumurilor naționale și rețelilor de transport crește atracția pentru închirierea de terenuri industriale.
- **Sectoarele în creștere:** În zona Făgărașului, cererea este susținută de companii din sectoarele industrial, logistic și comerț. Acestea au nevoie de terenuri pentru amplasarea unor centre de distribuție, depozite sau unități de producție.
- **Capacitatea financiară a chiriașilor:** Deși zona nu se află în imediata apropiere a unor centre comerciale mari sau orașe industriale de top, oferta de terenuri rămâne atractivă datorită prețurilor mai scăzute comparativ cu alte zone din județul Brașov. Cererea solvabilă se regăsește în companiile de dimensiuni medii și mari, care au nevoie de suprafețe de teren accesibile financiar și cu infrastructură adecvată.

În ceea ce privește prețurile chiriilor, cererea solvabilă poate fi influențată și de politicile fiscale naționale, de costurile suplimentare asociate cu întreținerea terenurilor și a infrastructurii, precum și de cerințele specifice ale operatorilor economici.

4.3. Oferta competitive

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

Pentru tipul de proprietate “teren intravilan” cu cea mai bună utilizare industrial/servicii, au fost identificate mai multe proprietăți, oferte existente pe piața imobiliară din mun. Făgăraș.

Au fost alese 3 proprietăți comparabile cu proprietatea evaluată și sunt prezentate în **ANEXA NR. 1. Si sintetizate in tabelul de mai jos:**

Tabel. 1- Grila datelor de piață

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0760 257 449	Convorbire Telefonica 0770257449	Convorbire Telefonica 0760257449
Suprafata (mp)	50 /233.510	8.000	9050	8500
Pret vanzare total suprafata (E)		450.000	724.000	450.000
Pret vanzare (E/mp)		56.25	80	53
Pret de vanzare dupa negociere (E)		45	64	49
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Cartier combinat	Zona est	Zona est – DN1	Cartie Combinat
Acces	Asfaltat	Asfaltat	asfaltat	Asfaltat
Deschidere		42	60	50
Utilitati	da	da	da	da
Cea mai buna utilizare	Servicii	Industrial/comercial	industrial/comercial	Industrial

3.2.4.Echilibrul pietei

Echilibrul pieței de terenuri în Făgăraș este unul relativ stabil în momentul de față. În ciuda cererii constante din partea companiilor ce doresc să închirieze terenuri pentru activități industriale și comerciale, oferta existentă pare a fi suficientă pentru a satisface nevoile actuale. Totuși, în funcție de evoluția economică a județului și de dezvoltările infrastructurale regionale (ex. construcția unor noi centre logistice sau de producție), piața ar putea să fie influențată de o creștere a cererii în următorii ani.

Aspectele care pot influența echilibrul pieței includ:

- **Stabilitatea economică regională:** Oricare fluctuație majoră în economia județului Brașov sau în economia națională poate influența atât cererea, cât și prețurile chiriilor.
- **Politici guvernamentale și fiscale:** Măsurile fiscale care vizează sprijinirea companiilor pentru închirierea de terenuri sau investițiile în infrastructură pot stimula cererea. De asemenea, orice modificare a regimului de taxe locale pentru terenuri poate afecta atractivitatea pieței.

- **Dezvoltarea infrastructurii:** Oricare investiție în infrastructura de transport sau în modernizarea rețelelor de utilități poate genera un interes suplimentar din partea companiilor pentru terenuri din zonă.

În concluzie, echilibrul pieței imobiliare din Făgăraș este unul fragil, dar stabil, cu o ofertă suficientă pentru cerințele actuale ale pieței și cu perspective de creștere în contextul dezvoltării economice regionale.

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1.Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

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

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;

- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai buna utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara industriala/ servicii.**

5.2. METODE DE EVALUARE

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).
- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
 - d) există autorizație de construire.Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.
- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de prop

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat Corectierietate.
- **Metoda parcelării și dezvoltării** este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Toate cele șapte metode de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit.

5.3. Evaluarea terenului

Evaluarea terenului se realizează prin **metoda comparației directe** ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării. Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 3.3. Oferte competitive**.

ELEMENTELE SPECIFICE PROPRIETATII

- S teren = 50 mp
- topografie – plană;
- forma : neregulată
- împrejmuit: da
- deschidere: aprox 20 m
 - stare: neconstruit
 - Adresa: Fagaras, cartier Combinat, jud. Brasov

Utilizare : servicii

Data evaluării: 09.09.2025

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață

Categoria de valoare adecvată scopului: valoare de piață



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		4.400	450.000	724.000	450.000
Suprafata - mp		50,00	8.000,00	9.050,00	8.500,00
Deschidere		20,00	42,00	60,00	50,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		88	56,25	80,00	53,00
Discount negociere			-0,20	-0,20	-0,05
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			45	64	49

Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			45	64	49

Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			45	64	49

Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			45	64	49

Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			45	64	49

Localizare		Cartier Combinat	periferic Sud	DN1	Cartier Combina
Corectie (%)				-30%	
Corectie			0	-19	0
Pret corectat			45	45	49

Acces		asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			45	45	49

Suprafata		50	3.000	3.000	3.500
Corectie (%)			95%	95%	100%
Corectie			43	43	49

Pret corectat	88	87	99
Deschidere/ adancime 20	200	60	50
Deschidere/ adancime 5,12	0,59	1,20	0,71
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	88	87	99
Utilitati da	da	da	da
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	88	87	99
Cea mai buna utilizare servicii	industrial/servicii	industrial/servicii	rezidential/servicii
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	88	87	99
Status urban intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	87,8	87,4	98,8
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	88	87	99
Corectie totala neta	43	23	49
Corectie totala neta (%)	95%	37%	100%
Corectie totala bruta	43	62	49
Corectie totala bruta (%)	95%	97%	100%
Numar corectii negative	0	1	0
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	11	10	11
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	88,00 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	4.400 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 1 decimals	4.400 Euro		



Elementele de comparație considerate relevante în procesul de evaluare au fost: **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, localizarea, suprafața, utilitățile, frontul stradal (deschiderea), accesul și cea mai bună utilizare.**

Ajustările au fost efectuate în urma analizei de piață și a studierii ofertelor similare disponibile, reflectând diferențele semnificative între proprietatea evaluată și comparabile. Aceste ajustări permit alinierea caracteristicilor fizice, juridice și de piață ale proprietăților comparate, în scopul unei comparații obiective.

- **Preț de ofertare vs. preț de tranzacție:** Toate comparabilele analizate sunt oferte de vânzare. Pentru a aproxima un preț de tranzacție realist, s-a aplicat o **ajustare de 5-20%** asupra prețurilor de ofertare, reprezentând o **marjă tipică de negociere** observată istoric pentru acest tip de proprietate. Această transformare nu este considerată ajustare de comparație propriu-zisă, ci o **normalizare a valorii de ofertare**.
- **Drept de proprietate:** Toate comparabilele au transmis dreptul de proprietate deplin; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de finanțare:** Toate tranzacțiile se realizează cash, în condiții similare; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de vânzare:** Comparabilele au fost listate în condiții normale de piață, fără constrângeri speciale; **nu s-au aplicat ajustări**.
- **Condiții de piață:** Toate ofertele sunt recente și reflectă condițiile curente ale pieței; **nu s-au aplicat ajustări**.

Localizarea : au fost ajustate comparabilele în funcție de atractivitatea zonei de amplasare și distanța față de centrul orașului ;

Acces : nu au fost necesare ajustări ;

Suprafața : s-au făcut ajustări pentru toate comparabilele în funcție de suprafața acestora. Cu cât suprafața de teren este mai mică cu atât prețul este mai mare / mp.

Deschidere : Nu au fost necesare ajustări.

Utilități : nu au fost necesare ajustări.

Cea mai bună utilizare : nu au fost necesare ajustări

În urma evaluării prin comparația directă a rezultat un interval de valori cuprinse între 59-65 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat că terenul care are corecția brută procentuală cea mai mică, este egală cu proprietatea evaluată. Am ales comparabila 1 ca fiind egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a terenului în urma abordării prin comparația vânzărilor este de: **88 E/mp**.

Valoarea de piață estimată a terenului, determinată prin metoda comparației vânzărilor, este de:

$$88 \text{ €/mp} \times 50 \text{ mp} = 4.400 \text{ €, respectiv } 22.324 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0737 lei



5.4. Stabilirea chiriei de piata

În vederea determinării redevenței/chiriei pentru închirierea terenului, s-a avut în vedere valoarea de piață a terenului, stabilită în capitolul precedent la **88 euro/mp**.

Suprafața totală a terenului este de **50 mp**, ceea ce conduce la o valoare totală de vânzare de:

Valoare teren = $50 \text{ mp} \times 88 \text{ euro/mp} = 4.400 \text{ euro..}$

Conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și modificată, limita minimă a prețului concesiunii trebuie stabilită astfel încât să asigure recuperarea valorii de vânzare a terenului, în condiții de piață, într-o perioadă de **25 de ani**, la care se pot adăuga costurile lucrărilor de infrastructură aferente.

În acest context, redevența lunară minimă se calculează prin împărțirea valorii totale a terenului la numărul total de luni din perioada de recuperare ($25 \text{ ani} \times 12 \text{ luni} = 300 \text{ luni}$):

Chiria lunara = $4.400 \text{ euro} / 300 \text{ luni} = 15 \text{ euro/lună}$ (rotunjit)

Astfel, **chiria lunară minimă care reflectă valoarea de piață a terenului este de 88 euro/lună**, fără a lua în considerare eventualele costuri suplimentare cu infrastructura, care, dacă există, vor majora această valoare.



Stamp: ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
DOBRILA LILIANA
Legitimatie Nr. 12154
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEFVAR • ANEFVAR • ANEFVAR

4.4. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată pentru tipul de proprietate analizat, și ținând cont de informațiile de piață disponibile, s-a estimat valoarea de redevență lunară terenului situat în Mun. Făgăraș, cartier Combinat, **cu suprafața de 50 mp.**

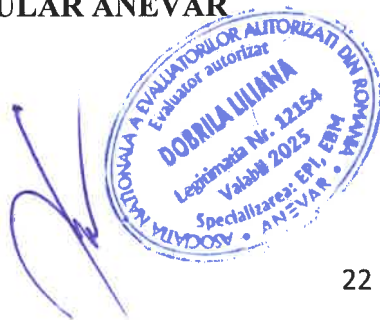
	Valoarea REDEVENȚA LUNARĂ Euro	Valoarea REDEVENȚA LUNARĂ Lei
Teren intravilan 50 mp	15 Euro	76 lei

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0737 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. Studiu de piata- comparabile teren
2. Extras de carte funciara
3. Fotografii

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN INTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-8000mp-243918268>

Partener: **mobiliare.ro Finance**

TABOOro

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449

Apelează acum

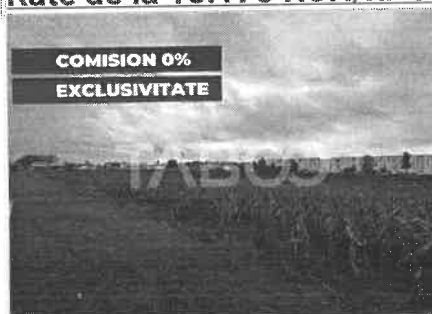
teren intravilan de vanzare 8000 mp cu utilitati in apropiere

Făgăraș, Județul Brașov- **Vezi Hartă**

450.000 €

56.25 € / mp

Rate de la 10.173 RON/lună  simulează credit



- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv

Sup. teren:

8.000 mp

Tip: **Construcții**

Vezi Hartă

Descriere teren

EXCLUSIVITATE! COMISION 0% PENTRU CUMPARATOR !!! Esti in cautarea unui teren intravilan cu toate utilitatile si cu doua cai de acces? **TABOO Imobiliare** iti vine in ajutor cu acest teren intravilan de vanzare cu o suprafata de 8000 mp situat intr-o zona bine dezvoltata, accesibila si convenabila. Terenul beneficiaza de doua cai de acces asfaltate si iluminate stradal, asigurand o conectivitate excelenta si siguranta. Utilitatile disponibile sunt complete, incluzand apa, canalizare, curent electric si gaz, ceea ce faciliteaza dezvoltarea rapida a oricarui proiect. Terenul este ideal pentru constructia de magazine de constructii, spatii comerciale, hale, pensiuni, case rezidentiale sau blocuri de apartamente, oferind astfel multiple oportunitati de investitie. Aceasta proprietate reprezinta o oportunitate excelenta pentru dezvoltatori sau investitori, avand potential ridicat datorita amplasamentului si utilitatilor disponibile. Nu ratati ocazia de a investi intr-un teren cu multe posibilitati! Pret: 450.000EUR Cod oferta / ID: P21991 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

ElectricitateApăGazCanalizare

Detalii teren

ID anunt: X5EK1300NActualizat în: 28 Iulie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **42 m**

Nr. fronturi stradale: **2**

Lățime drum acces: **10 m**

Utilități

Amenajare străzi

AsfaltateMijloace de transport în comunIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieLa șoseaAcces auto

Vecinătăți: Cetatea Fagarasului, Catedrala Ortodoxa, Parcul Central

COMPARABILA NR. 2

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-9050mp-252822809>

TABOOro

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

Apelează acum

Teren intravilan deschidere 60m la DN 9050mp zona T.Vladimirescu

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

724.000 €

80 € / mp

Rate de la 16.368 RON/lună  simulează credit



- %Comision 0% cumpărător
- Proprietate reprezentată exclusiv

Sup. teren:

9.050 mp

Tip:

Construcții

Descriere teren

Comision 0%! Vrei sa investesti intr-un teren? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare in zona Tudor Vladimirescu cu acces la DN 1 de 60.33m si latime de 150 m avand o suprafata totala de 9050 mp parcat in doua terenuri de 4300mp si 4750mp imprejmuit. Utilitatii in zona: curent electric, apa, canalizare, gaz. Cu oportunitati de investitie si acces auto avand si o banda de accelerare pe tota lungimea terenului. Terenul se afla intr-o zona in continua dezvoltare, cu acces facil catre autostrada, zone comerciale, pretabil pentru afacerea ta. Pret: 724.000EUR Cod oferta / ID: P22665 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Fagaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

[Citește mai mult](#)

Detalii teren

ID anunț: X5EK130PVAactualizat în: 28 Iulie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **60 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Lățime drum acces: **9 m**

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

AsfaltateMijloace de transport în comunIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieParcelabilLa șoseaAcces autoTeren împrejmuit

Vecinătăți: E 68

Puncte de interes

Recreere



Teren sportiv

Terenuri sportaprox. 838 m



Parc

Parcuriaprox. 1183 m



Parc

Parcuriaprox. 1256 m



Teren sportivTerenuri sportaprox. 1747 m

COMARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/pe-ntru-dezvoltatori-oportunitate-investitie-8500-mp-doar-52-euro-mp->

[IDAi9q?_gl=1*138o6wl*_gcl_au*R0NMLjE3NTczNTIxOTMuQ2p3S0NBandfZm5GQmhCMEVpd0FIX01mWnZ3S3JnMGhiVGVSeEo4S0E4N3NfOEJfYS11WUdFMnNlcm1aU52MTIDT2FzWWk4cmt2SEtCb0NIWDhRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*Nzk2MTMzMjIwLjE3NTY2MjU4MTcuOTY4NDUxNjc4LjE3NTY4MTY2MzAuMTc1NjIyYzMA..*_ga*MTAwMTA2OTk1LjE3NTY2MjU4MjE.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTc4NjYyNzlkczE1JGcxJHQxNzU3ODY2NTU2JGo2MCRsMCRoMA..](#)

Înapoi

Distribuie

Salvează



- Toate imaginile (1)

PENTRU DEZVOLTATORI! Oportunitate investitie 8500 mp doar 52 euro/mp

450 000 €

53 €/m²

Strada Negoiu, Fagaras, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

8500 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

82 x 100 m

Gard:

fără informații

Tip acces:

nepavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Exclusivitate! Comision 0%!

Un teren de 8500 metri patrati in zona Cimpului Nou vis a vi de BLocurile ANL din municipiul Fagaras este o proprietate cu potential excelent, cu o deschidere impresionanta de 100 de metri la strada. Aceasta suprafata generoasa ofera numeroase oportunitati si posibilitati de dezvoltare, fiind potrivita pentru diverse scopuri. Iata o descriere detaliata a terenului: Acest teren bine pozitionat ofera oportunitati diverse pentru dezvoltare si investitii intr-o locatie care se bucura de popularitate in municipiul Fagaras. Cu o suprafata generoasa de 8500 metri patrati si o impresionanta deschidere de 100 de metri la strada, terenul este potrivit pentru o gama variata de proiecte, precum:

Dezvoltare rezidentiala: Datorita dimensiunilor sale considerabile, terenul ofera posibilitatea construirii unui complex rezidential sau a unor case individuale. Este locatie ideala pentru dezvoltarea unui cartier rezidential exclusivist sau pentru proiecte de locuinte de inalta calitate.

Investitii comerciale: Datorita amplasamentului sau, terenul ar putea fi folosit pentru dezvoltarea de afaceri comerciale, cum ar fi centre comerciale, magazine, restaurante sau birouri.

Dezvoltare industriala: Daca sunteti interesat de sectorul industrial, terenul ofera suficient spatiu pentru construirea unor facilitati industriale, depozite sau centre de productie.

Proiecte agricole sau agricole-urbane: Datorita dimensiunii mari, terenul ar putea fi folosit pentru proiecte agricole sau agricole-urbane, cum ar fi culturi agricole, livezi sau gradini. Acest lucru ar putea fi o oportunitate pentru cei interesati de agricultura sau de dezvoltarea sustenabila.

Pret: 450.000€

Cod ofertă / ID: P19179

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

Mai mult

ID: 8649584

CARTE FUNCİARĂ NR. 108807
COPIE

Carte Funciară Nr. 108807 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108807	233.510	Teren împrejmuit; Delimitat prin limite convenționale.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40762 / 17/12/2024		
Act Notarial nr. 3144, din 16/12/2024 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 108807 a imobilului cu numărul cadastral 108807 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 108348 înscris în cartea funciara 108348;	A1
Act Notarial nr. 557, din 06/03/2023 emis de Popa Maria Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGARAS, DOMENIU PUBLIC		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108348/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 50351 din 05/10/2023; pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 31765 din 12/04/2023; pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 27606 din 07/03/2023;		

C. Partea III. SARCINI

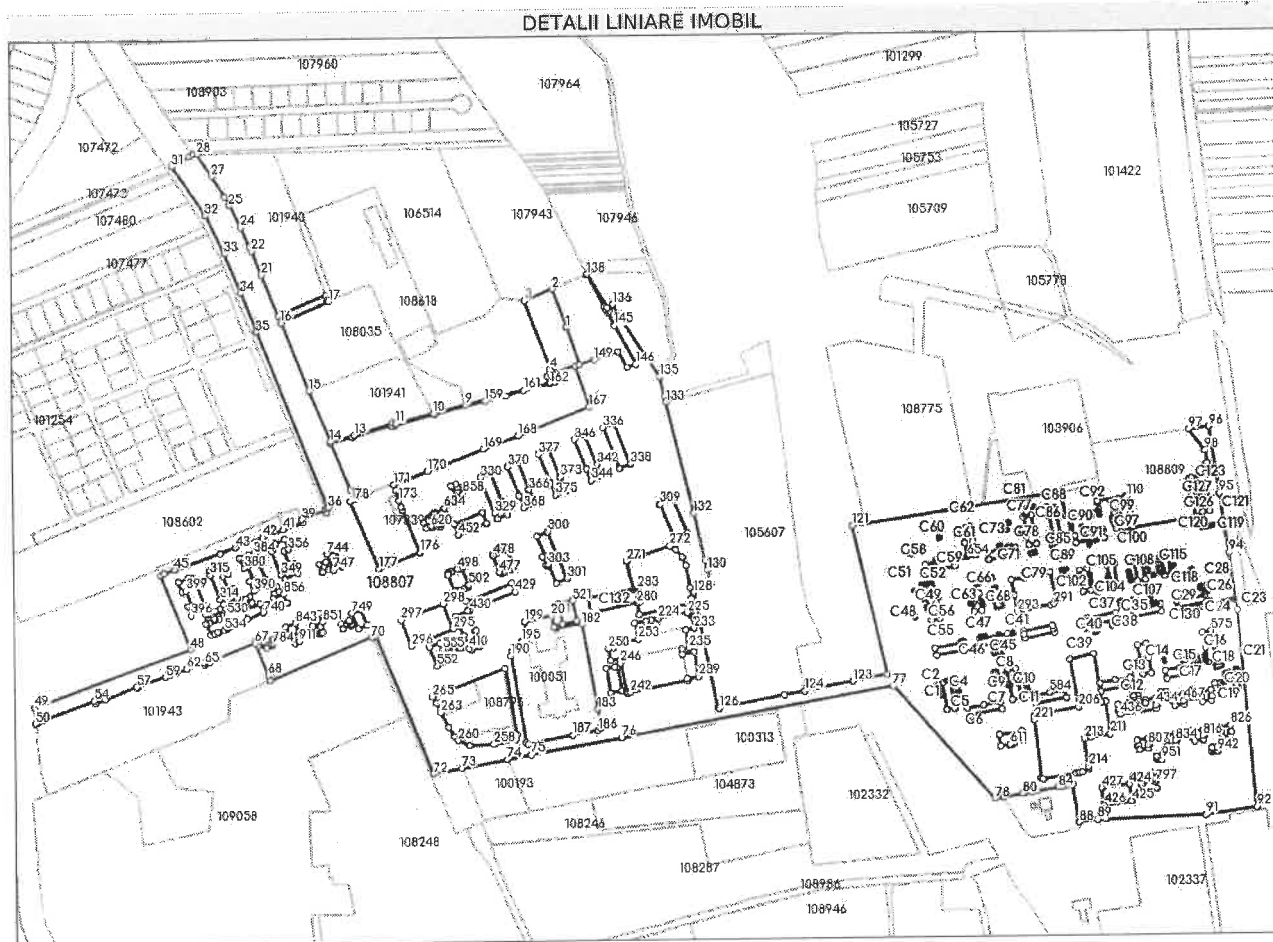
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
40762 / 17/12/2024		
Adresa nr. 8917, din 18/04/2003 emis de PRIMARIA FAGARAS;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1
1) CONSILIUL LOCAL FAGARAS		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108348/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 50351 din 05/10/2023; pozitie transcrisa din CF 108034/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 31765 din 12/04/2023; pozitie transcrisa din CF 107855/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 27606 din 07/03/2023;		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108807	233.510	Delimitat prin limite convenționale.

* Suprafata este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	233.510	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108807-C1	constructii anexa	36	Fara acte	S. construita la sol:36 mp; S. construita desfasurata:36 mp; anexa neinscrisa in CF.
A1.2	108807-C2	constructii de locuinte	58	Fara acte	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:58 mp; Casa de locuit neinscrisa in CF.
A1.3	108807-C3	constructii de locuinte	52	Fara acte	S. construita la sol:52 mp; S. construita desfasurata:52 mp; Casa de locuit neinscrisa in CF.
A1.4	108807-C4	constructii anexa	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; anexa neinscrisa in CF.
A1.5	108807-C5	constructii de locuinte	19	Fara acte	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Casa de locuit neinscrisa in CF.
A1.6	108807-C6	constructii anexa	16	Fara acte	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; anexa neinscrisa in CF.
A1.7	108807-C7	constructii anexa	68	Fara acte	S. construita la sol:68 mp; S. construita desfasurata:68 mp; anexa neinscrisa in CF.

100643

108036

108349

108350

108807

100051

108795

108796

108797

100193

104277



C132

C1

C14

C1

C2

C3

C4

C5

C6

C7

C8

C9

C10

C11

C12

C13

C14

C15

C16

C17

C18

C19

C20

C21

C22

C23

C24

C25

C26

C27

C28

C29

C30

C31

C32

C33

C34

C35

C36

C37

C38

C39

C40

C41

C42

C43

C44

C45

C46

C47

C48

C49

C50

C51

C52

C53

C54

C55

C56

C57

C58

C59

C60

C61

C62

C63

C64

C65

C66

C67

C68

C69

C70

C71

C72

C73

C74

C75

C76

C77

C78

C79

C80

C81

C82

C83

C84

C85

C86

C87

C88

C89

C90

C91

C92

C93

C94

C95

C96

C97

C98

C99

C100

C101

C102

C103

C104

C105

C106

C107

C108

C109

C110

C111

C112

C113

C114

C115

C116

C117

C118

C119

C120

C121

C122

C123

C124

C125

C126

C127

C128

C129

C130

C131

C132

C133

C134

C135

C136

C137

C138

C139

C140

C141

C142

C143

C144

C145

C146

C147

C148

C149

C150

C151

C152

C153

C154

C155

C156

C157

C158

C159

C160

C161

C162

C163

C164

C165

C166

C167

C168

C169

C170

C171

C172

C173

C174

C175

C176

C177

C178

C179

C180

C181

C182

C183

C184

C185

C186

C187

C188

C189

C190

C191

C192

C193

C194

C195

C196

C197

C198

C199

C200

C201

C202

C203

C204

C205

C206

C207

C208

C209

C210

C211

C212

C213

C214

C215

C216

C217

C218

C219

C220

C221

C222

C223

C224

C225

C226

C227

C228

C229

C230

C231

C232

C233

C234

C235

C236

C237

C238

C239

C240

C241

C242

C243

C244

C245

C246

C247

C248

C249

C250

C251

C252

C253

C254

C255

C256

C257

C258

C259

C260

C261

C262

C263

C264

C265

C266

C267

C268

C269

C270

C271

C272

C273

C274

C275

C276

C277

C278

C279

C280

C281

C282

C283

C284

C285

C286

C287

C288

C289

C290

C291

C292

C293

C294

C295

C296

C297

C298

C299

C300

C301

C302

C303

C304

C305

C306

C307

C308

C309

C310

C311

C312

C313

C314

C315

C316

C317

C318

C319

C320

C321

C322

C323

C324

C325

C326

C327

C328

C329

C330



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr...../

Capitolul I. - Părțile contractante

Între Municipiul Făgăraș, prin primar Gheorghe Sucaciu, cu sediul în Fagaras, str Republicii nr 3, având CIF 4384419, în calitate de proprietar, pe de o parte,
Și _____, situat în _____ CUI/CIF _____ reprezentată legal prin _____, identificat prin _____ în calitate de chiriaș, pe de altă parte;

În temeiul Legii nr. 50/1991- Republicată - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a Hotărârii Consiliului Local al municipiului Făgăraș, de aprobare a închirierii nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Capitolul II. - Obiectul contractului de închiriere

- Art. 1** - (1) Obiectul contractului de închiriere este închirierea, predarea respectiv preluarea terenului în suprafață de _____ mp. situat în municipiul Făgăraș, str. _____ nr. _____, înscris în CF nr. _____, cu nr. Top _____, în scopul amenajării unui chioșc.
- (2) Obiectivul proprietarului este:
- a) Exploatarea si valorificarea terenului
- (3) În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) bun de retur: terenul;
- b) bunurile proprii

Capitolul III. - Termenul

- Art. 2** - (1) Durata închirierii este de ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare - primire a terenului.
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

Capitolul IV. - Chiria

Art. 3 - Chiria lunară este de _____ Lei + TVA, (_____), care se va achita în lei. Chiria se va achita în lunar, termenul limită de plată al fiecărei chirii lunare fiind ultima zi lucrătoare din luna.

Facturarea chiriei se va face la data de întâi a lunii pentru luna în curs.

Capitolul V. - Plata chiriei

Art. 4 - Plata chiriei se face la casieria Primăriei municipiului Făgăraș, din str. Republicii nr. 5, sau prin conturile:

- contul proprietarului nr. _____, deschis la Trezoreria municipiului Făgăraș,
- contul chiriașului nr. _____, deschis la _____

Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale. Neplata chiriei în termen de 3 luni de la data scadență duce la rezilierea contractului fără o altă procedură prealabilă.

Capitolul VI. - Drepturile părților

Drepturile chiriașului

Art. 5 - (1) Chiriașul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de închiriere, cu respectarea destinației.

(2) Chiriașul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

Art. 6 - (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

(2) Proprietarul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, cu notificarea prealabilă a chiriașului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Proprietarul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare.

(4) Proprietarul va proceda la rezilierea contractului dacă în termen de un an de la semnarea acestuia nu au fost demarate lucrările pentru amenajarea centrului social.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile chiriașului

Art. 7 - (1) Chiriașul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii, potrivit obiectivului stabilit de către proprietar.

(2) Chiriașul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul închirierii.

(3) Chiriașul nu poate subînchiria bunul ce face obiectul închirierii.

(4) Chiriașul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Chiriașul nu poate demara începerea unor eventuale lucrări înainte obținerii autorizațiilor necesare

(6) Chiriașul este obligat să folosească bunul închiriat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare

(7) Chiriașul este obligat să demareze lucrările într-un termen de 12 luni de la data semnării contractului, în caz contrar, proprietarul are dreptul să rezilieze unilateral contractul, pentru nerespectarea obligațiilor contractuale

(8) Chiriașul nu poate să subînchirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul închirierii;

(9) Chiriașul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului.

(10) La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen chiriașul este obligat să restituie proprietarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(11) La încetarea contractului de închiriere din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, chiriașul este obligat să asigure continuitatea exploatării, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către proprietar.

(12) În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt proprietarul, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

(13) Chiriașul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de proprietar, în mod unilateral, potrivit art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract de închiriere.

Obligațiile proprietarului

Art. 8 - (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 7 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Proprietarul este obligat să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor chiriașului.

(4) Proprietarul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul închirierii liber de orice sarcini, în termen de _____ zile de la încheierea contractului.

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de închiriere

Art.9 - (1) Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- e) În cazul neraespectării termenelor prevăzute la art 6 alin (4) precum și la art 7 alin (8);

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere bunurile ce au fost utilizate de chiriaș în derularea închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. a, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului, la expirarea contractului de închiriere;
- b) bunuri proprii - cele inserate la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. b, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea chiriașului;

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între proprietar și chiriaș

Art. 10 - Pe durata închirierii, chiriașul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 - pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabila notificare.

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

Capitolul XII - Alte clauze

(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 6 alin (4), art 7, alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

Capitolul XIII. - Definiții

Art. 13 - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile

sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în trei exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

PROCES - VERBAL

de predare - primire

al terenului situat în Municipiul Făgăraș, str. _____ nr. _____, încheiat azi _____

Municipiul Făgăraș, prin Compartiment Evidență patrimoniu, a procedat la predarea terenului în suprafață de _____ mp. , situat în municipiul Făgăraș, str. _____, nr. _____, înscris în CF nr. _____, cu nr. Top. _____, către _____

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărârii nr. _____ / _____ a Consiliului Local al Municipiului Făgăraș.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de concesiune nr. _____ / _____ și s-a încheiat în trei exemplare.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

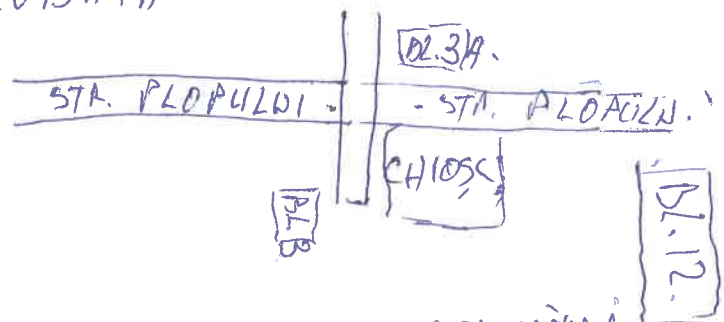
F. Iuliu
Teheras
14.07.2025

DOMNULE PRIMAR

MUNICIPIUL FAGARAȘ		
Nr.	43583	
Ziua	14	Luna 07 Anul 2025

SUBSEMNATA TEHERAS IULIA CRISTINA
ADMINISTRATOR FIRMA FABRID GIU COM.
SRL CUI 30695015, PRIN PREZENTA
CERERE VIN A VÂ RUGA A-MI APROBA
ÎNCHIRIEREA A 50 M² DE SPAȚIU PE
O PERIOADĂ DE 20 ANI.
ACEST SPAȚIU SE AFLĂ ÎN STRADA
PLOPULUI UNDE ÎL DEȚIN ȘI ÎN
PREZENT ÎNSĂ SUB FORMĂ TEMPORARĂ.
SOLICIT ACEASTA DEOARECE AM
AMPLASAT UN CHIOȘC UNDE O SĂ DESFĂȘOR
O ACTIVITATE DE COMERT.
PIAȚĂ AGRO ALIMENTARĂ ȘI COMERT
CU PRODUSE ALIMENTARE.

ÎN SPERANȚA CĂ CÎREREA MEA
VA FI APROBATĂ VĂ MULȚUMESC



DATA.

14-07-2025

SEM MÂINĂ
TEHERAS IULIA CRISTINA