

26



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....**Din data de.....**

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 53724/22.10.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 53724/1/22.10.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren extravilan- canal în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1788/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art. 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

În temeiul art.129, alin 2 lit.c, art.139 alin.2, art.196, alin.1, lit.a, art.197, art.198, art.243, alin.1, lit.a, din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1788/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 40.350 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Art. 4. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea imobilului descris la art 1, anexa 2 parte integranta din prezenta

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciu patrimoniu.

Inițiator**Primar****GHEORGHE SUCACIU****Avizat****Secretar General****Jr. LAVINIA MARIAN**



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

Nr. Înregistrare: 53724/22.10.2025

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

Având în vedere că imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este de interes pentru Municipiul Făgăraș, fără a-i putea fi dată vreo utilitate de către municipiu, întrucât este un canal.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1788/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare,

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1788 este de 40350 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 40.350 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Serviciu patrimoniu	Elena Tanase	22.10.2025	
2.	Întocmit, consilier	Laura Bărbătei		



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

Nr. 53724/1/22.10.2025

REFERAT DE APROBARE **A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

Având în vedere că imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este de interes pentru Municipiul Făgăraș, fără a-i putea fi dată vreo utilitate de către municipiu, întrucât este un canal.

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1788/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Procedura de vânzare propusă, este cea prevăzută de art 363 din OUG 57/2019- vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art 311, pornind de la prețul stabilit prin raport de evaluare,

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1788 este de 40350 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 40.350 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal, în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

**CAIET DE SARCINI
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal în suprafață de 1.980 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren extravilan- canal în suprafață de 1980 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șos Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

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

I.3. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației este de **40.350 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10%

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul teren- canal, proriitatea privata a Municipiului Fagaras, șoseaua Hurezului, în suprafață de 1.980 mp, in scris în CF nr 109057 Făgăraș

I.5. 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, Serviciu Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita in termen de 10 zile calendaristice la caseria sau in contul autoritatii contractante pretul de vanzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitatie publica.

I.7. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumparatorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești

I.8. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **4.035 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 Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea imobilului teren- canal în suprafață de 1980 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 Făgăraș

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

I.9. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de capacitate 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 capacitate 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 aceuia 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 nicio ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț închiriere.

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

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **1 ofertant.**

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de închiriere de cel puțin 90% din prețul de pornire.

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 vânzare cumpărare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare cumpărare 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.

II. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI

II.1. INFORMAȚII GENERALE

II.1.1. INFORMAȚII GENERALE

Licitația pentru vanzarea bunului imobil -teren care apartine domeniului privat aflat în proprietatea municipalității este licitație publică deschisă cu strigare conform HCL nr.....

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, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, judetul Brasov, tel. 0368402949 int.103

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

Documentele se pot procura începând cu data de....., de la Primăria municipiului Birou Cadastru, Evidență patrimoniu.

Termenul limita de depunere a documentelor este, ora..... la Primăria municipiului Fagaras, sala de sedinta.

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

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. 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 a 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 Făgăraș, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al Municipiului Făgăraș
- 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

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

documentele de capacitate se vor depune într-un plic pe care se va specifica:

LICITAȚIA PENTRU imobilului teren- canal în suprafață de 1980 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Hurezului, identificat în CF 109057 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

II.6. 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 vânzare cumpărare de către ofertantul câștigător.

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

Valoarea garanției de participare este de **4.035 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

II.7. 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;

II.8. 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 Fagaras și cumparatorul 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.

II.9. 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.

II.10. 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.

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei Municipiului Fagaras începând cu data de, de la Serviciu patrimoniu.

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109057 Făgăraș

Nr. cerere	43063
Ziua	22
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196114727



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109057	1.980	Teren neimprejmuit; CANAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28020 / 28/07/2025		
Act Administrativ nr. 140 - Hotărâre, din 26/06/2025 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 43718, din 16/07/2025 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 40544, din 18/07/2025 emis de Municipiul Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGARAS , DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

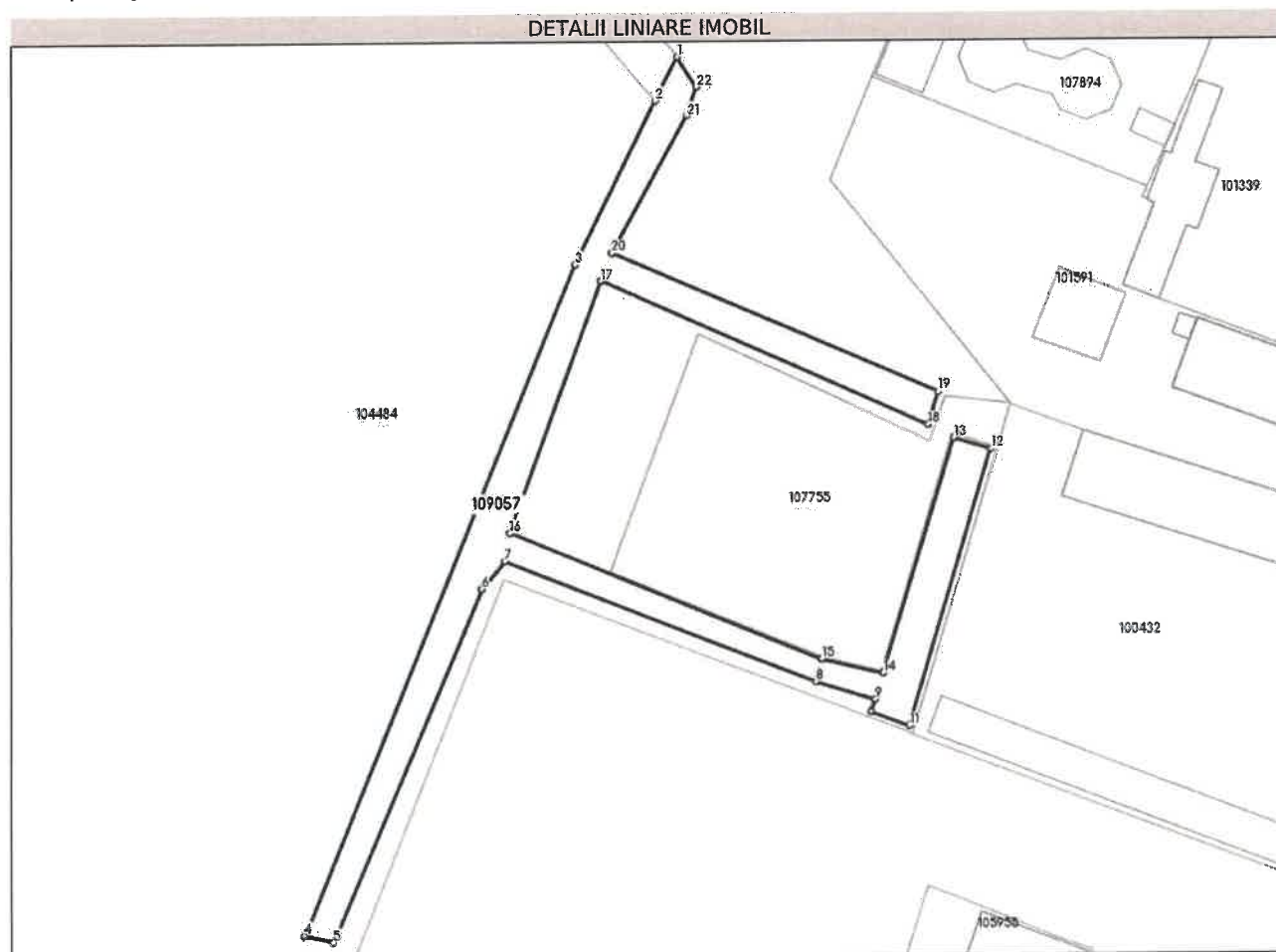
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109057	1.980	CANAL

* Suprafața 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	curți constructii	NU	1.980	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.568	2	3	32.0
3	4	126.805	4	5	5.212
5	6	67.143	6	7	6.253
7	8	58.64	8	9	10.814
9	10	2.221	10	11	7.217
11	12	50.681	12	13	6.866

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	43.107	14	15	11.083
15	16	59.0	16	17	47.019
17	18	62.736	18	19	6.036
19	20	62.185	20	21	27.434
21	22	5.351	22	1	6.258

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

22/10/2025, 09:26

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1788

PROPRIETATEA EVALUATA :

Teren extravilan situat în Municipiul Făgăraș, județul Brașov, amplasat în zona Șoseaua Hurezului, identificat prin numărul cadastral 109057, înscris în Cartea Funciară nr. 109057 Făgăraș, având o suprafață totală de 1.980 mp

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A EVALUARII: 09.10.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN EXTRAVILAN

- **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 evaluării îl constituie **terenul extravilan situat în Municipiul Făgăraș, județul Brașov**, amplasat în **zona Șoseaua Hurezului**, identificat prin **numărul cadastral 109057**, înscris în **Cartea Funciară nr. 109057 Făgăraș**, având o **suprafață totală de 1.980 mp**, categoria de folosință **curți-construcții (Cc)**. În realitate, terenul are **destinația fizică de canal de scurgere și zonă verde neamenajată**, fiind **neîmprejmuit și liber de construcții**, aflat în **proprietatea Municipiului Făgăraș**, parte din **domeniul privat al municipiului**, conform **Actului Administrativ nr. 140/26.06.2025** emis de **Consiliul Local Făgăraș**.

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a terenului descris**, conform situației juridice și faptice existente la data inspecției.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **09.10.2025**

REZULTATUL EVALUĂRII

În urma aplicării abordării prin comparația vânzărilor și a analizei pieței pentru terenuri similare, a fost estimată valoarea de piață a proprietății analizate – teren extravilan în suprafață de 1980 mp, situat în zona Soseaua Hurezului.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 1.980 mp	40.350

Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0953 Lei

Argumente și considerente privind valoarea estimată

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii de valoare, precum și considerentele privind natura acesteia, sunt următoarele:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în raport și este valabilă **numai la data evaluării**.
- Valoarea **nu ține seama** de eventualele responsabilități de mediu sau de costurile necesare pentru conformarea la cerințele legale.
- Valoarea reprezintă o **predicție**, bazată pe informațiile disponibile și pe condițiile existente pe piață la momentul evaluării.
- Evaluarea constituie o **opinie profesională asupra unei valori**, și nu un fapt cert sau garantat.
- Valoarea este în mod inerent **subiectivă**, putând varia în funcție de scop, ipoteze și percepțiile participanților la piață.
- Valoarea estimată **nu include TVA**, fiind exprimată net, conform uzanțelor de piață pentru tranzacțiile cu terenuri.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



SINTEZA EVALUARII.....	1
Argumente și considerente privind valoarea estimată.....	2
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	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	7
2.12. Restrictii de utilizare	8
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG).....	8
2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare	9
2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor.....	9
2.16. Declararea conformitatii cu SEV	9
3. Descrierea proprietății	10
3.1. Date despre zonă și localizare	10
3.2. Identificarea proprietății.....	10
3.3. Aspecte juridice – dreptul de proprietate	11
3.4. Amplasament și utilități.....	11
4. Analiza pieței imobiliare.....	11
4.1. Definirea pieței specifice.....	12
4.2. Cererea solvabilă	12
4.3. Oferta competitivă	12
Analiza elementelor de comparație – terenuri extravilane Făgăraș	13
4.4. Echilibrul pieței.....	14
6. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
6.1. Cea mai buna utilizare	14
6.2. METODE DE EVALUARE	15
6.3. Evaluarea terenului	16
Tabel – Elemente specifice ale proprietății evaluate.....	16
6.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	21
Argumente și considerente privind valoarea estimată.....	21
A N E X E	22

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

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. 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 evaluării îl constituie **terenul extravilan situat în Municipiul Făgăraș, județul Brașov**, amplasat în **zona Șoseaua Hurezului**, identificat prin **numărul cadastral 109057**, înscris în **Cartea Funciară nr. 109057 Făgăraș**, având o **suprafață totală de 1.980 mp**, categoria de folosință **curți-construcții (Cc)**. În realitate, terenul are **destinația fizică de canal de scurgere și zonă verde neamenajată**, fiind **neîmprejmuit și liber de construcții**, aflat în **proprietatea Municipiului Făgăraș**, parte din **domeniul privat al municipiului**, conform **Actului Administrativ nr. 140/26.06.2025** emis de **Consiliul Local Făgăraș**.

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0953 lei ;

2.5 . Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a terenului descris**, conform situației juridice și faptice existente la data inspecției.

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.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : **09.10.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, la data de 08.10.2025, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului 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 prezentei evaluări stă o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri incluse în raport. Principalele ipoteze avute în vedere sunt următoarele:

Ipoteze generale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client. Nu au fost întreprinse verificări independente. Dreptul de proprietate se consideră valabil și liber de sarcini.
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele anexate raportului, considerate parte integrantă a acestuia. Orice diferență între situația reală și cea luată în calcul impune invalidarea prezentului raport.

- Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările urbanistice și de utilizare a terenurilor, cu excepția cazurilor explicit menționate în raport.
- Se consideră că proprietatea nu este afectată de contaminanți și că nu există costuri asociate unor eventuale activități de decontaminare. Nu au fost prezentate rapoarte sau inspecții care să indice prezența materialelor periculoase.
- Situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selecției metodelor utilizate, în vederea estimării celei mai probabile valori de piață.
- Evaluatorul consideră că ipotezele folosite în aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile în raport cu informațiile disponibile la data evaluării.
- Estimarea valorii s-a bazat exclusiv pe informațiile disponibile evaluatorului la momentul evaluării, existând posibilitatea ca alte informații relevante să nu fi fost cunoscute.
- Suprafețele utilizate în evaluare se bazează pe datele înscrise în documentele puse la dispoziție de client.
- Valorile estimate în Euro sunt valabile atât timp cât condițiile de piață (cerere, ofertă, inflație, curs valutar) nu suferă modificări semnificative. Piața imobiliară este dinamică, iar valorile pot varia în timp.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă exclusiv pentru scopul acestei evaluări. Utilizarea unor valori parțiale în alte scopuri este necorespunzătoare și poate conduce la concluzii eronate.
- Intrarea în posesia raportului nu conferă drept de publicare sau diseminare a acestuia fără acordul evaluatorului.
- Evaluatorul nu este obligat, prin natura lucrării, să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță cu privire la proprietatea evaluată.
- Raportul sau fragmente din acesta (inclusiv concluziile și identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate fără aprobarea scrisă a evaluatorului.
- Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate evaluată; orice divizare sau utilizare pentru interese fracționate invalidează concluzia, dacă nu a fost prevăzut altfel.
- Valoarea este exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele și condițiile limitative ale raportului și este valabilă pentru perioada **octombrie 2025**.
- Valoarea include cotele-părți aferente spațiilor comune, acolo unde este cazul.
- Valoarea nu ia în considerare responsabilități de mediu și costuri de conformare la cerințele legale.
- Valoarea este o **predicție**, evaluarea reprezintă o **opinie profesională**, iar valoarea este prin natura ei **subiectivă**.
- Valoarea nu include TVA.
- Valoarea exprimată în acest raport **nu reprezintă valoare de asigurare**.

Ipoteză specială:

La data evaluării **nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un Certificat de urbanism** pentru terenul analizat (CF nr. 109057 Făgăraș). Evaluarea s-a realizat **presupunând că terenul este extravilan, liber de construcții, cu categoria de folosință „curți-construcții (Cc)”**, conform extrasului de carte funciară, și că **nu există restricții urbanistice suplimentare** care să îi afecteze utilizarea actuală.

Evaluatorul **nu își asumă responsabilitatea** pentru eventuale diferențe de valoare ce ar putea rezulta ulterior din reglementări urbanistice diferite.

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

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

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in 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 clienței, în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- - Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- - Păstrarea documentelor conform 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. Descrierea proprietății

3.1. Date despre zonă și localizare

Terenul analizat este situat în **Municipiul Făgăraș, județul Brașov**, în zona **Șoseaua Hurezului**, la periferia sud-estică a localității, într-un areal cu caracter **predominant industrial și tehnic**, aflat la limita intravilanului. În apropiere se află spații industriale dezafectate, terenuri libere și platforme aparținând fostelor unități economice. Zona are acces relativ facil la artera principală – **Șoseaua Hurezului**, care asigură legătura cu zona de est a municipiului. Mediul construit este redus, iar utilitățile publice sunt parțial disponibile în zonă.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea analizată este identificată cu **numărul cadastral 109057**, situată în **extravilanul municipiului Făgăraș, județul Brașov**, în zona **Șoseaua Hurezului**. Suprafața totală a terenului este de **1.980 mp**, conform **Cărții Funciare nr. 109057 Făgăraș și planului de amplasament și delimitare anexat**. Categoria de folosință este **curți-construcții (Cc)**, însă în realitate terenul are **destinația fizică de canal de scurgere și zonă verde neamenajată**, fiind liber de construcții și neutilizat.

Forma și dimensiunile:

Terenul are o **formă neregulată, apropiată de un pătrat alungit**, conform planului cadastral anexat. Această configurație și destinația de canal limitează posibilitatea utilizării productive a terenului, însă îl fac potrivit pentru **funcțiuni tehnice, de protecție sau de drenaj**.

Topografia

Suprafața terenului urmează configurația unui **canal natural de scurgere a apelor pluviale**, cu o **diferență ușoară de nivel pe axul longitudinal**, fiind caracterizată prin **porțiuni umede și vegetație spontană**. Relieful nu permite o utilizare obișnuită pentru construcții, dar este adecvat pentru **funcțiuni tehnice și de drenaj**.

Accesul:

Terenul **nu are acces direct la o stradă publică**, fiind poziționat în spatele altor proprietăți. Se presupune **posibilitatea unui acces indirect** prin terenurile libere adiacente, situate în partea de sud-vest, către **Șoseaua Hurezului**.

Împrejmuire și vecinătăți:

Terenul este **neîmprejmuit** și neamenajat, delimitat natural prin vegetație și canale de scurgere. În vecinătate se află:

- la **nord** – terenuri libere și construcții industriale dezafectate;

- la **sud** – terenuri aparținând Municipiului Făgăraș;
- la **est** – terenuri agricole și spații verzi;
- la **vest** – incinta fostei platforme industriale „Melatera”.

3.3. Aspecte juridice – dreptul de proprietate

Conform **extrasului de carte funciară nr. 109057 Făgăraș**, terenul în suprafață de **1.980 mp** este **proprietatea Municipiului Făgăraș**, făcând parte din **domeniul privat al municipiului**, în baza **Actului Administrativ nr. 140 din 26.06.2025**, emis de **Consiliul Local Făgăraș**.

În **Partea C – Sarcini** nu sunt înscrise drepturi reale, servituți sau ipoteci, terenul fiind **liber de sarcini**.

La data evaluării, dreptul de proprietate este exercitat integral de **Municipiul Făgăraș**, iar terenul nu face obiectul vreunui contract de concesiune, închiriere sau asociere.

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

3.4. Amplasament și utilități

Terenul este amplasat în zona industrială periferică a Municipiului Făgăraș, în apropierea **Șoselei Hurezului**, având **acces indirect** prin terenuri libere adiacente, întrucât **nu deține deschidere directă la drum public**.

Relieful este **plan**, fără amenajări, cu vegetație spontană. Terenul este **neîmprejmuit** și prezintă porțiuni umede specifice unui **canal natural de scurgere a apelor pluviale**.

În zona amplasamentului există **utilități publice parțiale** – rețele de **energie electrică și apă** la distanță mică, însă **terenul nu este racordat** la niciuna dintre acestea.

Accesul și infrastructura tehnică sunt considerate **limitate**, ceea ce influențează potențialul de utilizare al proprietății.

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 pieței specifice

Piața specifică analizată este piața **terenurilor extravilane din zona periurbană a municipiului Făgăraș**, județul Brașov, utilizate în principal pentru **activități agricole, tehnice, industriale ușoare sau viitoare extinderi urbanistice**.

Zona Șoseaua Hurezului – Laguna Albastră se caracterizează printr-un **caracter periferic și tehnic**, cu terenuri libere, neconstruite, unele dintre ele situate în proximitatea fostelor platforme industriale. Utilizarea predominantă este **arabilă sau tehnică (canale, spații de protecție)**, iar tranzacțiile se desfășoară la **valori modeste**, mult inferioare terenurilor intravilane.

Această piață este **puțin lichidă**, cu volum redus de tranzacții, iar prețurile se stabilesc preponderent prin **negociere directă între proprietari și cumpărători locali**, nu prin ofertare activă pe platforme imobiliare.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pentru terenuri extravilane în zona Făgăraș – Hurez este **redușă și constantă**, provenind în special de la:

- **persoane fizice** interesate de achiziționarea de terenuri agricole sau pentru extinderea curților existente;
- **societăți comerciale** care utilizează aceste terenuri pentru activități de depozitare, drumuri tehnologice sau investiții de mică amploare;
- **autorități publice locale**, pentru amenajări tehnice sau lucrări edilitare (ex. canale, spații de protecție, drumuri secundare).

Interesul pentru terenuri fără acces direct la drum public sau fără utilități este foarte scăzut.

În general, aceste terenuri se achiziționează **pentru consolidarea proprietăților învecinate sau pentru investiții speculative pe termen lung**, în așteptarea unei posibile includeri în intravilan.

4.3. Oferta competitivă

Pe piața locală există **numeroase oferte de terenuri extravilane** publicate pe platforme precum **Publi24, OLX și Romimo**, situate în zonele **Laguna Albastră, Hurez și Beclean**.

Cele mai relevante comparabile sunt:

Analiza elementelor de comparație – terenuri extravilane Făgăraș

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1 – OFERTĂ	Comparabila 2 – OFERTĂ	Comparabila 3 – OFERTĂ
Sursa informației	—	Publi24 – Cornel Florea – tel. 0722 250 496	Publi24 – Gheorghe Debu – tel. 0723 481 791	OLX – Leancu Cosmin – tel. 0760 665 665
Suprafață (mp)	1.980	4.600	1.424	4.200
Preț total (EUR)	—	32.200	9.900	42.000
Preț de vânzare (EUR/mp)	—	7,00	7,00	10,00
Preț estimat după negociere (EUR/mp)	—	6,50	6,50	9,00
Tipul comparabilei	Proprietate evaluată	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral (Municipiul Făgăraș)	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	Fără sarcini, conform CF 109057	—	—	—
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Șoseaua Hurezului – zonă periferică, tehnică, cu terenuri libere și canale	Zona Laguna Albastră – extravilan Făgăraș	Drumul județean Făgăraș – Laguna Albastră, vizavi de Transgaz	Sat Hurez – extravilan, ieșirea spre Beclean
Acces	Fără acces direct la drum public; posibil acces prin terenuri adiacente	Acces direct la drum de centură	Acces direct la drum județean	Acces direct la drum comunal pietruit
Deschidere la stradă (m)	— (teren interior)	35	25	74
Forma	Neregulată, apropiată de pătrat alungit	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități	Parțiale în zonă (energie și apă la distanță)	În zonă (gaz, curent)	În apropiere (rețele publice)	În apropiere (la ~400 m de utilități)
Cea mai bună utilizare	Teren tehnic / canal / spațiu verde neamenajat	Arabil / extravilan – potențial industrial	Arabil / extravilan – potențial agricol	Arabil / extravilan – potențial construcții prin PUZ

Ofertele arată o **pieță stabilă, cu prețuri unitare între 6–10 €/mp**, în funcție de amplasament, acces și potențialul de conversie în intravilan.

Terenurile cu poziție interioară, fără acces direct și cu folosință tehnică (precum canalul evaluat), au **valori inferioare, situate între 4–6 €/mp**.

4.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor extravilane din zona Făgăraș – Hurez este în prezent **relativ echilibrată**, dar cu **un volum redus de tranzacții și o ofertă mai mare decât cererea solvabilă**.

Prețurile se mențin stabile, fără creșteri semnificative, datorită lipsei de presiune din partea cererii. Factorii care influențează echilibrul pieței sunt:

- lipsa infrastructurii rutiere și a utilităților;
- restricțiile urbanistice și categoria de folosință agricolă/tehnică;
- interesul scăzut al investitorilor pentru terenuri fără acces direct.

Astfel, piața se află într-o fază de **stagnare ușoară**, iar valoarea terenurilor similare cu cel evaluat este **determinată mai mult de potențialul tehnic și poziția în zonă**, decât de cererea efectivă pentru dezvoltare.

6. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

6.1. Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) și Standardelor ANEVAR (GEV 630 – *Cea mai bună utilizare*), *cea mai bună utilizare* reprezintă **utilizarea unei proprietăți care este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă economic și care conduce la cea mai mare valoare a acesteia**.

Terenul analizat, identificat cu **numărul cadastral 109057**, situat în **zona Șoseaua Hurezului – Făgăraș**, are o **suprafață totală de 1.980 mp**, fiind înregistrat cu **categoria de folosință curți-construcții (Cc)**, dar având **utilizare reală de canal de scurgere și zonă verde neamenajată**.

Din punct de vedere **fizic**, terenul este **plan și liber de construcții**, dar **nu are acces direct la drum public**, fiind amplasat în spatele altor proprietăți.

Forma este **neregulată**, iar poziția în teren îl face **neadecvat pentru construcții independente**. Totuși, terenul poate fi utilizat pentru **funcțiuni tehnice** – canalizare, drenaj, spațiu verde de protecție sau acces secundar.

Din punct de vedere **legal**, terenul se află în **domeniul privat al Municipiului Făgăraș**, conform **Actului Administrativ nr. 140/26.06.2025**, iar reglementările urbanistice actuale îl încadrează în **zona extravilană**. Nu există restricții care să-i interzică utilizarea actuală, dar **convertirea sa la funcțiuni construibile este limitată** fără o modificare a PUG.

Sub aspect **economic**, terenul nu prezintă fezabilitate pentru investiții imobiliare de sine stătătoare, întrucât nu are acces, utilități directe și nici cerere semnificativă pentru asemenea amplasamente. Totuși, acesta poate avea **valoare funcțională complementară** pentru proprietățile învecinate, putând fi utilizat ca **zonă tehnică, de protecție sau extindere**.

Prin urmare, având în vedere caracteristicile fizice, juridice și economice, **cea mai bună utilizare** a terenului situat în **Municipiul Făgăraș, CF 109057**, este:

Utilizarea ca teren tehnic – canal de scurgere, zonă verde de protecție sau acces secundar, compatibilă cu reglementările urbanistice existente și cu funcțiunea actuală a zonei.

Această utilizare este:

- **posibilă fizic,**
- **permisă legal,**
- **fezabilă economic, și**
- **maxim productivă** pentru situația actuală a proprietății.

6.2. 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.

6.3. 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 5.3. Oferte competitive**.

Tabel – Elemente specifice ale proprietății evaluate

Element	Descriere
Adresa	Municipiul Făgăraș, zona Șoseaua Hurezului, județul Brașov
Categoria de folosință	Curți – construcții (Cc), conform evidențelor cadastrale
Suprafață teren (S teren)	1.980 mp
Construcție existentă	Nu există construcții pe terenul evaluat
Anexe neînscrise în CF	Nu există amenajări semnificative; teren liber, neamenajat, cu porțiuni umede specifice unui canal de scurgere
Topografie	Forma unui canal
Forma terenului	Neregulată, forma îngustă, conform planului cadastral
Împrejmuire	Neîmprejmuit
Deschidere la drum	Fără acces direct la drum public; posibil acces indirect prin terenurile

Element	Descriere
	adiacente
Stare actuală	Liber de construcții, utilizat parțial ca zonă de canalizare
Utilizare actuală	Teren tehnic – canal de scurgere și spațiu verde neamenajat
Regim juridic	Proprietatea Municipiului Făgăraș , domeniul privat al municipiului, conform Actului Administrativ nr. 140/26.06.2025 emis de Consiliul Local Făgăraș
Data evaluării	09.10.2025
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)		7.920	32.200	9.968	42.000
Suprafata - mp		1.980,00	4.600,00	1.424,00	4.200,00
Deschidere		7,00	35,00	25,00	74,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		4	7,00	7,00	10,00
Discount negociere			-0,10	-0,10	-0,10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			6	6	9

Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			6	6	9

Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			6	6	9

Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			6	6	9

Conditii de piata		current	current	current	current
-------------------	--	---------	---------	---------	---------

Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6	6	9

Localizare	Soseaua Hurezului	Zona Laguna Albastra	Zona Laguna Albastra	Hurez spre Beclean
Corectie (%)		-15%	-15%	-20%
Corectie		-1	-1	-2
Pret corectat		5	5	7

Acces	fara acces direct	asfaltat	Asfaltat	Pietruit
Corectie (%)		-15%	-15%	-10%
Corectie		-1	-1	-1
Pret corectat		5	5	6

Suprafata	268	4.600	1.424	4.200
Corectie (%)		15%	-5%	15%
Corectie		1	0	1
Pret corectat		5	4	8

Deschidere/ adancime		17	25	74
Deschidere/ adancime	0,02	0,27	0,44	1,30
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5	4	8

Utilitati	da	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		5	4	8

Cea mai buna utilizare	servicii, utilizare limitata- canal	potential Industrial	Potential Agricol	Potential Constructii
Corectie (%)		-20%	-10%	-20%
Corectie		-1	0	-2
Pret corectat		4	4	6

Status urban	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		4,2	3,9	6,0

Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		4	4	6

Corectie totala neta	-2	-2	-3
Corectie totala neta (%)	-34%	-38%	-33%
Corectie totala bruta	3	2	5
Corectie totala bruta (%)	55%	38%	57%
Numar corectii negative	3	4	3
Numar corectii pozitive	1	0	1
Numar elemente similare	8	8	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	4,00 Euro
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii	7.920 Euro
--	------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	7.920 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 -10%** 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 are o influență semnificativă asupra valorii. Terenul evaluat se află într-o **zonă periferică, tehnică**, fără acces direct la drum public, în timp ce comparabilele sunt situate în zone mai dezvoltate, cu **acces direct la drumuri publice și utilități apropiate**. Pentru a reflecta diferențele de amplasament și atractivitate, s-au aplicat **ajustări negative între -15% și -20%.**

Accesibilitatea a fost de asemenea un criteriu important. În timp ce terenurile comparabile dispun de acces direct la drumuri asfaltate sau pietruite, terenul evaluat este **interior, fără front la drum public**, accesul fiind posibil doar prin proprietăți adiacente. Această limitare a fost compensată printr-o **ajustare negativă suplimentară de -10% până la -15%**, în funcție de calitatea accesului comparabilelor.

În ceea ce privește **suprafața**, terenul evaluat are o **mărime medie (1.980 mp)**, comparabilele fiind mult mai mari (4.200–4.600 mp) sau mai mici (1.424 mp). Conform principiilor pieței, **terenurile mai mari au, de regulă, un preț unitar mai scăzut**, datorită cererii mai reduse și a costurilor de valorificare mai mari. Astfel, pentru comparabilele de suprafață superioară s-au aplicat **ajustări pozitive de +15%**, iar pentru cele cu suprafață mai mică **ajustări ușor negative de -5%**, în vederea alinierii la terenul evaluat.

Factorul **formă și deschidere** a fost analizat separat. Terenul evaluat, amplasat pe o zonă de canal, are **formă neregulată și deschidere redusă**, în timp ce comparabilele prezintă **formă regulată și deschidere generoasă la drum**. Pentru a reflecta această diferență, s-au aplicat **ajustări negative suplimentare între -10% și -20%**, în funcție de fiecare caz.

În ceea ce privește **utilitățile**, toate proprietățile dispun de rețele publice în zonă (apă, energie electrică, gaz), însă doar comparabilele sunt amplasate mai aproape de acestea. Diferențele fiind minore, **nu s-au aplicat ajustări semnificative**.

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este **tehnică, ca zonă de canalizare, spațiu verde de protecție sau drenaj**, spre deosebire de comparabilele care au **utilizări economice superioare – agricole, industriale sau chiar potențial pentru construcții prin PUZ**. Acest dezavantaj funcțional a impus o **ajustare negativă de -10% până la -20%**, în funcție de utilizarea fiecărui teren comparabil.

În urma evaluării prin comparația directă a rezultat un interval de valori cuprinse între 4-6 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corecțiile totale și am considerat ca terenul care are corecția brută procentuală cea mai mică, este egală cu proprietatea evaluată. Am ales comparabila 2 ca fiind egală cu proprietatea evaluată. Astfel valoarea de piață estimată a terenului în urma abordării prin comparația vanzarilor este de: **4 E/mp.**

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

$$4 \text{ €/mp} \times 1.980 \text{ mp} = 7.920 \text{ €, respectiv } 40.355 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0953 lei



6.4. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

În urma aplicării abordării prin comparația vânzărilor și a analizei pieței pentru terenuri similare, a fost estimată valoarea de piață a proprietății analizate – teren extravilan în suprafață de 1980 mp, situat în zona Soseaua Hurezului.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 1980 mp	40.355 Lei

Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0953 Lei

Argumente și considerente privind valoarea estimată

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii de valoare, precum și considerentele privind natura acesteia, sunt următoarele:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în raport și este valabilă **numai la data evaluării**.
- Valoarea **nu ține seama** de eventualele responsabilități de mediu sau de costurile necesare pentru conformarea la cerințele legale.
- Valoarea reprezintă o **predicție**, bazată pe informațiile disponibile și pe condițiile existente pe piață la momentul evaluării.
- Evaluarea constituie o **opinie profesională asupra unei valori**, și nu un fapt cert sau garantat.
- Valoarea este în mod inerent **subiectivă**, putând varia în funcție de scop, ipoteze și percepțiile participanților la piață.
- Valoarea estimată **nu include TVA**, fiind exprimată net, conform uzanțelor de piață pentru tranzacțiile cu terenuri.

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Studiu de piata- comparabile teren
2. Extras de carte funciara
3. Identificare geoportal
4. Fotografii

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA- TEREN EXTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-4600-mp-langa-laguna-albastra/750fh8higih777h411i7233851iiegi.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-4600-mp-langa-laguna-albastra/750fh8higih777h411i7233851iiegi.html)

CORNEL FLOREA

Vezi toate anunțurile

Tel 0722250496

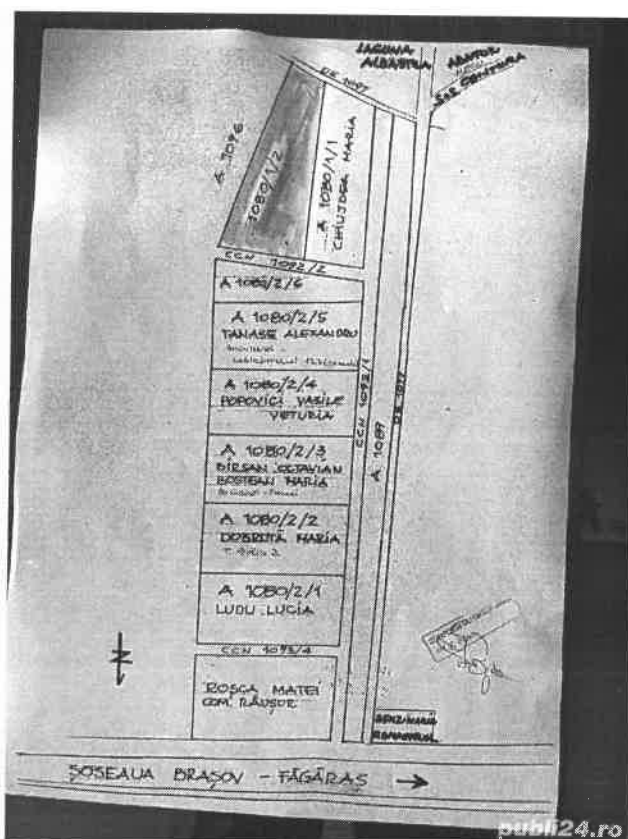
- [Publi24](#)
- [Anunțuri](#)
- [Imobiliare](#)
- [De vanzare](#)
- [Terenuri de vanzare](#)
- [Teren extravilan](#)

VAND TEREN 4600 mp lângă Laguna Albastra

7 EUR negociabil

[Brasov, Fagaras](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/15/2025 10:33:17 PM



Descriere

Teren arabil, extravilan, lângă Laguna Albastra., pe sos centura, upruc Poza a treia indica traseele de gaz metan, iar terenul este intre cele doua retele.

Exista toate documentele la zi, extras CF.

ID anunt: 1644673415

[Vezi detalii pe romimo.ro](#)

Vizualizări: 642

Comparabila nr. 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan/04f3ie8434de7h731e97852hgg3dddg7.html>

Gheorghe Debu

[Vezi toate anunturile](#)

Tel 0723481791

Vând teren extravilan

9 900 EUR negociabil

[Brasov, Fagaras](#)

[Vezi pe hartă](#)

Valabil din 10/15/2025 10:27:44 PM



Descriere

Vând teren arabil extravilan, suprafață 1424 m.p situat pe marginea drumului județean ce face legătura între DN 1 și Complexul Laguna Albastra, vizavi de Transgaz . Prețul este de 7 euro m.p., negociabil. Pentru informații suplimentare va rog sa ma contactați la numărul de telefon .

ID anunț: 1738866466

[Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[Vizualizări:](#) 89

Comparabila nr. 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extarvilan-sat-hurez-4200mp-IDjtfhH.html>

Leancu Cosmin

Pe OLX din februarie 2023

Activ pe 12 octombrie 2025

Trimite mesaj076 066 5665

1. [gina principală](#)
2. [Imobiliare](#)
3. [Terenuri](#)
4. [Terenuri - Brasov](#)
5. [Terenuri - Hurez](#)



Postat 12 octombrie 2025

Teren extarvilan sat Hurez , 4200mp

10 €

Prețul e negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 200 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând teren arabil , la ieșirea din satul Hurez către satul Beclean , pe partea stângă a drumului comunal care leagă satele , categoria de folosință ARABIL , extravilan , suprafață 4200 mp , deschidere la drum 74 ml , poziție certă , la aproximativ 400 ml de utilități , posibilitate construire în baza unui PUZ . Tel. 07*****65

ID: 287720653Vizualizări: 331

Raportează



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 109057 Făgăraș

Nr. cerere	28020
Ziua	28
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100192016213



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș

IT PAC - MECATERA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109057	1.980	Teren nelmprejmuit; CANAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
28020 / 28/07/2025		
Act Administrativ nr. 140 - Hotărâre, din 26/06/2025 emis de Consiliul local Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 43718, din 16/07/2025 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 40544, din 18/07/2025 emis de Municipiul Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT		

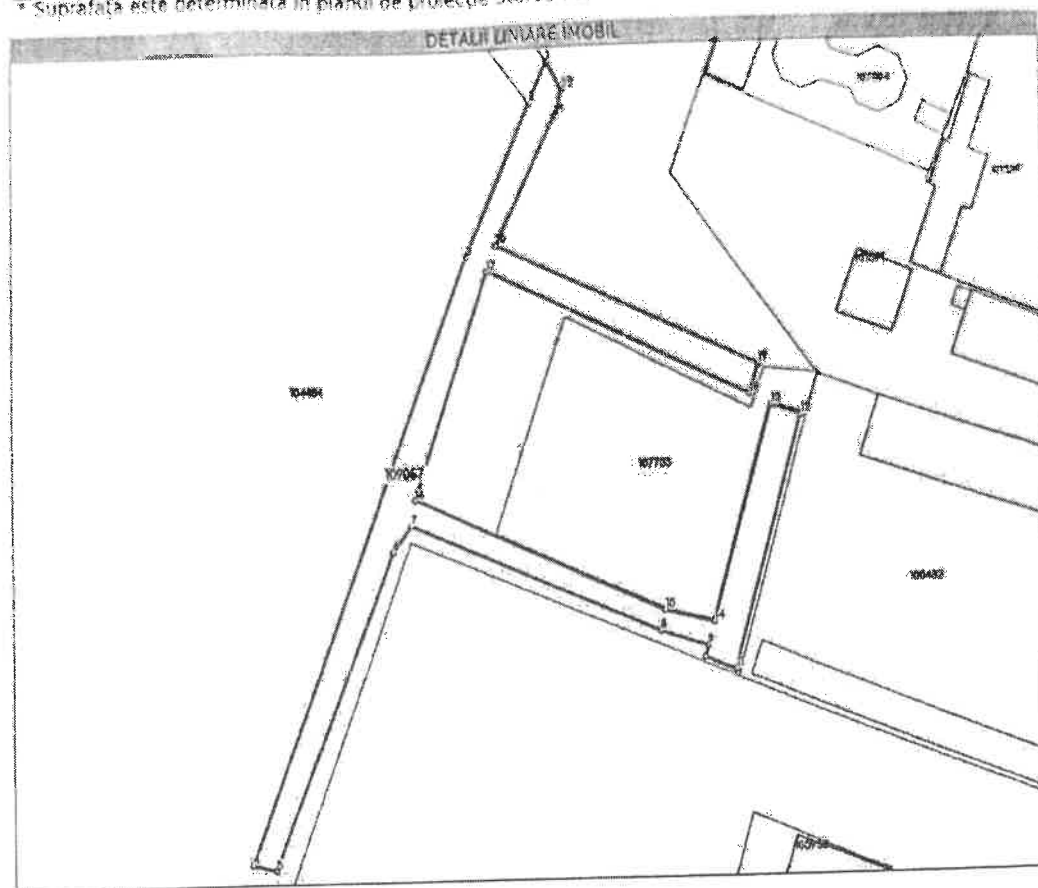
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
109057	1.980	CANAL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	1.980	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.568	2	3	32.0
3	4	126.805	4	5	5.212
5	6	67.143	6	7	6.253
7	8	58.64	8	9	10.814
9	10	2.221	10	11	7.217
11	12	50.681	12	13	6.866

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	43.107	14	15	11.083
15	16	59.0	16	17	47.019
17	18	62.736	18	19	6.036
19	20	62.185	20	21	27.434
21	22	5.351	22	1	6.258

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
04-08-2025

Asistent Registrator,
DOINA IVAN

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

