

31

HOTĂRÂREA nr.

PROIECT

Din data de

Privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafață de 439 mp, edificat cu construcție anexă fără acte C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției

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

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53737/22.10.2025 și Raportul Serviciului Evidență patrimoniu nr. 53737/1/22.10.2025, prin care se propune aprobarea vanzarii directe a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, Str Negoiu, identificat în CF 108984 Făgăraș, în suprafață de 439 mp, edificat cu constructie C1 anexă fără acte proprietate persoana juridică

- Raportul de evaluare nr 1787/2025, întocmit de un expert autorizat ANEVAR
- Cererea nr 44918/28.07.2025

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Analizând prevederile: art. 553, alin.1 coroborat cu alin.4, art. 885 și ale art. 888 Cod civil; cele ale art. 354, art. 355 și ale art. 364, alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se însușește Raportul de evaluare nr. 1787/2025 pentru imobilul teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, Str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafața de 439 mp, edificat cu constructie C1 anexă fără acte proprietate persoana juridică, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Art.2: Se aproba vanzarea directa catre proprietarul constructiei C1- anexă fără acte, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, Str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafața de 439 mp, edificat cu constructie C1 anexă fără acte proprietate persoana juridică

Art.3: Prețul de vânzare va fi de 44.737 lei, conform Raportului de evaluare nr 1787/2025.

Art.4: Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu evidență patrimoniu.

**INIȚIATOR,
PRIMAR
SUCACIU GHEORGHE**

**AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**

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

**Privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a
imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat
în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafață de 439 mp,
edificat cu construcție anexă fără acte C1 proprietate persoana juridică, către
proprietarul construcției**

Tinând seama de faptul ca, imobilul situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafața de 439 mp, edificat cu construcție C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, fiind terenul situat sub construcția proprietate privată a unei persoane juridice, așa cum reiese și din extrasul CF 108984 Fagaras anexat

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1787/2025 întocmit de către un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilită valoarea de piață a imobilului la suma de 44.737 lei

Ținând cont de Cererea nr 44918/28.07.2025 de cumpărare a proprietarului construcției edificate pe terenul care face obiectul proiectului de hotărâre

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Propunem aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafață de 439 mp, edificat cu construcție anexă fără acte C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume si Prenume	Data	Semnătură
2.	Sef Serviciu	Elena Tanase	22.10.2025	
3.	Intocmit, Consilier	Barbatei Laura		



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: 53737/1/22.10.2025

REFERAT DE APROBARE LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

Privind aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafață de 439 mp, edificat cu construcție anexă fără acte C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției

Ținând seama de faptul ca, imobilul situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafața de 439 mp, edificat cu construcție C1 proprietate persoana juridică, nu este unul de interes pentru Municipiul Fagaras, în sensul în care imobilului nu-i poate fi atribuită nicio utilitate, fiind terenul situat sub construcția proprietate privată a unei persoane juridice, așa cum reiese și din extrasul CF 108984 Fagaras anexat

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1787/2025 întocmit de către un expert autorizat ANEVAR prin care a fost stabilită valoarea de piață a imobilului la suma de 44.737 lei

Ținând cont de Cererea nr 44918/28.07.2025 de cumpărare a proprietarului construcției edificate pe terenul care face obiectul proiectului de hotărâre

Procedura de vânzare este cea prevăzută de art 364 alin (1) din OUG 57/2019, potrivit căruia:

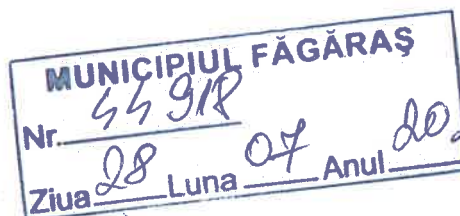
”Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.”

Propunem aprobarea vânzării directe, cu respectarea dreptului de preemțiune, a imobilului teren intravilan proprietatea Municipiului Făgăraș - domeniu privat, situat în Făgăraș, str Negoiu, identificat în CF 108984 Fagaras, în suprafață de 439 mp, edificat cu construcție anexă fără acte C1 proprietate persoana juridică, către proprietarul construcției

GHEORGHE SUCACIU

de acord,
C

Elena
Tatarașe



Către:

Primăria Municipiului Făgăraș

De la:

Societatea : S.C. DECOR DYNAMIC ESTATE .SRL cu sediul social în Municipiul Brasov, Str. Paraului, nr.1, bloc 10, scara C, ap.14, Judet Brasov, CUI: 42952449, Nr. înregistrare Registrul Comerțului: J8/1609/21.08.2020 , reprezentată legal prin Iacob Olga-Elena (funcția: administrator).
Telefon 0744488528

E-mail: olga.iacob@silnef.ro.

CERERE

pentru achiziția terenului aferent imobilului situat în Făgăraș, str. Negoiu bl. 147

Subsemnata Iacob Olga-Elena, în calitate de reprezentant legal al societății DECOR DINAMIC SRL, vă adresez prezenta cerere prin care solicit inițierea procedurii de achiziție a terenului aferent imobilului situat în municipiul Făgăraș, strada Negoiu bl. 147, teren aflat în domeniul public/privat al UAT Făgăraș.

Scopul achiziției este clarificarea situației juridice a terenului aferent construcțiilor (balcoanelor) și dobândirea dreptului de proprietate de către societatea noastră.
Anexăm la prezenta cerere următoarele documente:

1. Copie certificat de înregistrare al societății;
2. Copie act de identitate al reprezentantului legal;

Vă mulțumim pentru sprijin și colaborare.

Data: 28.07.2025

Reprezentant legal: Iacob Olga-Elena

Semnătura și ștampilă



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108984 Făgăraș

Nr. cerere	43057
Ziua	22
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196114648



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108984	439	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33137 / 02/09/2025		
Act Administrativ nr. 239 - Hotărâre, din 26/09/2024 emis de Municipiul Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 54590/2, din 14/10/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 54590, din 08/11/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 61536, din 05/12/2024 emis de Municipiul Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ , DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108848/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 39088 din 05/12/2024;		

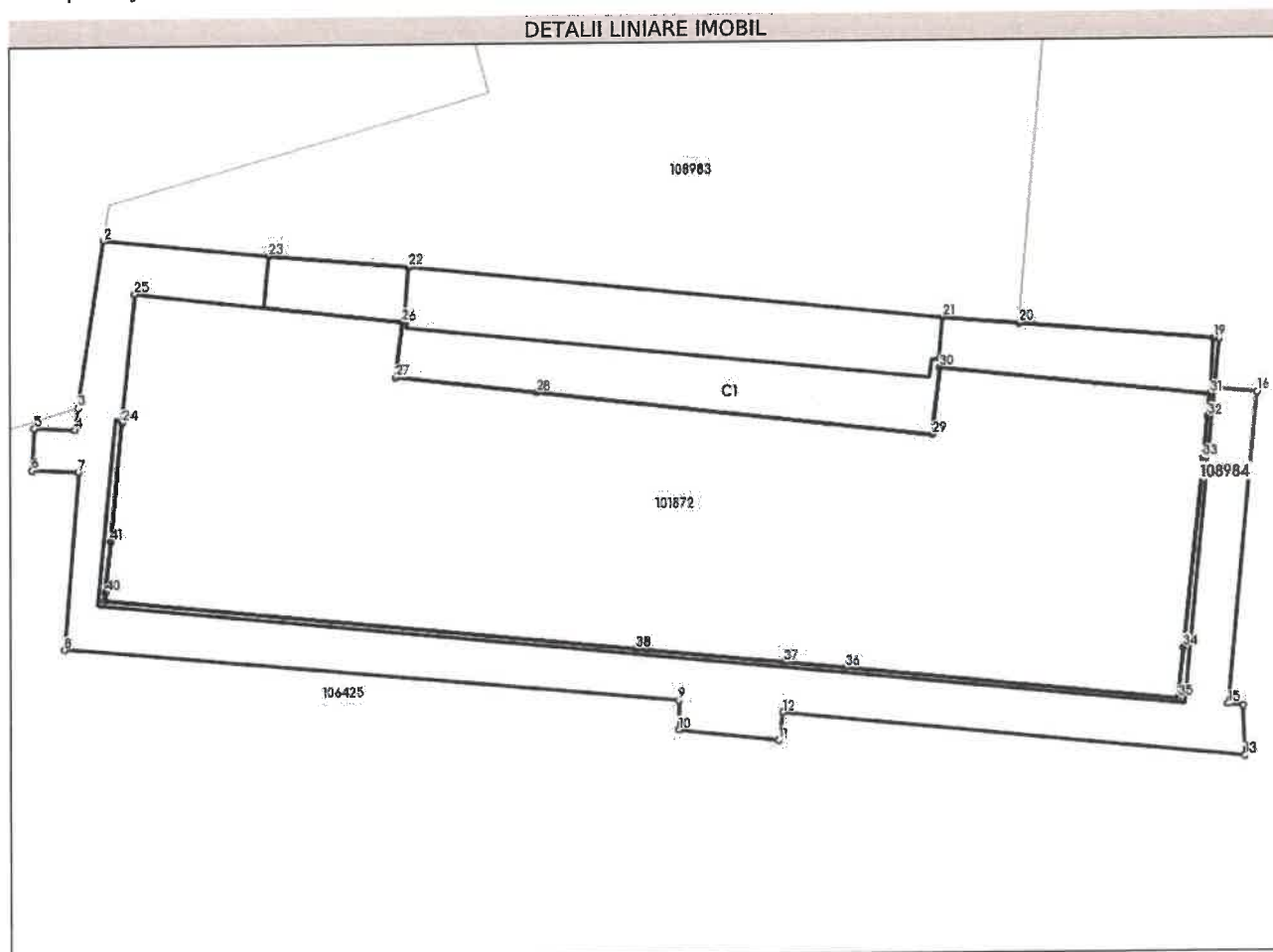
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembărările 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
108984	439	

* 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	curti constructii	DA	439	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108984-C1	construcții anexa	141,1	Fara acte	S. construita la sol:141.1 mp; S. construita desfasurata:141.1 mp; Terase si scari neinscrise in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.128	2	3	8.264	3	4	1.101
4	5	1.995	5	6	2.05	6	7	2.277
7	8	8.749	8	9	30.143	9	10	1.429
10	11	4.902	11	12	1.387	12	13	22.726
13	14	2.445	14	15	0.72	15	16	15.372

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
16	17	2.095	17	18	2.426	18	19	0.267
19	20	9.546	20	21	3.762	21	22	26.247
22	23	6.893	23	24	10.862	24	25	6.348
25	26	13.224	26	27	2.746	27	28	6.942
28	29	19.455	29	30	3.326	30	31	13.306
31	32	1.118	32	33	2.043	33	34	9.341
34	35	2.502	35	36	16.396	36	37	3.018
37	38	7.244	38	39	26.136	39	40	0.418
40	41	2.518	41	1	5.83			

**** 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 ANCPİ 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.ancpl.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/10/2025, 09:25

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

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1787

PROPRIETATEA EVALUATA :

Teren intravilan situat în municipiul **Făgăraș**, județul **Brașov**, identificat prin număr cadastral **108984**, înscris în **Cartea Funciară nr. 108984 Făgăraș**, cu suprafața de **439 mp**, categoria de folosință **curți–construcții**

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.10.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN INTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul în 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 intravilan** situat în municipiul **Făgăraș**, județul **Brașov**, identificat prin **număr cadastral 108984**, înscris în **Cartea Funciară nr. 108984 Făgăraș**, cu **suprafața de 439 mp**, categoria de folosință **curți-construcții (Cc)**.

Terenul este proprietatea **Municipiului Făgăraș – domeniul privat** și include o **construcție anexă (C1)** cu destinația „construcție anexă”, având **suprafața construită de 141,1 mp**.

- **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 EVALUARII

În urma aplicării abordării prin comparația vânzărilor și a analizei pieței pentru terenuri similare, a fost estimată valoarea de piață a proprietății analizate – teren intravilan în suprafață de 439 mp, situat în zona Str. Negoiu.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 439 mp	44.737

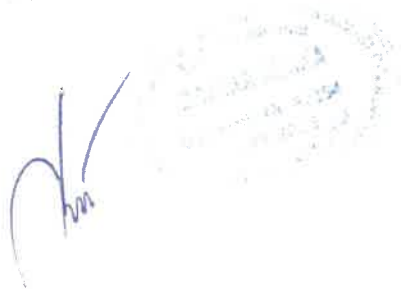
Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0953 Lei

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.

DOBRIȚA 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 evaluării	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Utilizarea desemnata	5
2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate.....	5
2.7. Data evaluării	6
2.8. Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	8
2.12. Restrictii de utilizare	8
2.13. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG).....	8
2.14. Procedura de verificare a calitatii procesului de evaluare	9
2.15. Conformitate cu legislatia privind prevenirea și combaterea spalării banilor.....	9
2.16. Declararea conformitatii cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR.....	10
3. Descrierea proprietății	10
3.1. Date despre zonă și localizare	10
3.2. Identificarea proprietății	10
3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate	10
3.4. Amplasament și utilități	11
4. Analiza pietei imobiliare.....	11
5.1. Definirea pieței specifice	12
5.2. Cererea solvabilă	12
5.3. Oferta competitivă.....	12
Tabel comparabile actualizat	Error! Bookmark not defined.
3.2.4. Echilibrul pietei.....	14
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	14
5.1. Cea mai buna utilizare	14
5.2. METODE DE EVALUARE	15
5.3. Evaluarea terenului	16
Tabel – Elemente specifice ale proprietății evaluate.....	16
4.4. Rezultatul evaluării. 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 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 evaluării îl constituie **terenul intravilan** situat în municipiul **Făgăraș, județul Brașov**, identificat prin **număr cadastral 108984**, înscris în **Cartea Funciară nr. 108984 Făgăraș**, cu **suprafața de 439 mp**, categoria de folosință **curți-construcții (Cc)**.
Terenul este proprietatea **Municipiului Făgăraș – domeniul privat** și include o **construcție anexă (C1)** cu destinația „construcție anexă”, având **suprafața construită de 141,1 mp**.

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluarii : 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 imobiliara a fost inspectata personal, la data de 08.10.2025, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

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

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

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

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

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- **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:

- Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un certificat de urbanism. La solicitarea clientului, evaluarea a fost realizată fără acest document. În urma inspecției în teren, evaluatorul a constatat că proprietatea se situează într-o zonă mixtă (rezidențial/servicii), motiv pentru care au fost selectate comparabile cu utilizare similară – rezidențială sau mixtă.

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 informatiilor 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 in 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 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 proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3. Descrierea proprietății

3.1. Date despre zonă și localizare

Proprietatea este situată în **municipiul Făgăraș, județul Brașov, pe strada Negoiu, într-o zonă mixtă cu funcțiuni de servicii, industriale și parțial rezidențiale.**

Amplasamentul beneficiază de acces rutier facil, prin străzi asfaltate și conectate la arterele principale ale orașului. În proximitate se regăsesc spații de producție și depozitare, ateliere, dar și clădiri de locuințe.

Zona dispune de **infrastructură tehnico-edilitară completă** și are un **potențial moderat de dezvoltare** pe termen mediu, datorită poziționării periferice, dar cu acces bun către centrul municipiului.

3.2. Identificarea proprietății

Imobilul analizat este identificat prin:

- **Număr cadastral:** 108984
- **Cartea Funciară:** nr. 108984 Făgăraș
- **Suprafață teren:** 439 mp
- **Categoria de folosință:** curți-construcții (Cc)
- **Construcție existentă:** C1 – construcție anexă, cu suprafața construită de 141,1 mp

Terenul are formă neregulată și este amplasat în zona posterioară a unei clădiri de locuințe colective, cu acces din curtea comună a imobilului.

3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate

Conform **extrasului de carte funciară nr. 108984 Făgăraș**, terenul este proprietatea **Municipiului Făgăraș – domeniul privat.**

Nu sunt menționate **sarcini, ipotecă sau alte drepturi reale** asupra imobilului.

Documentul cadastral analizat este emis cu mențiunea „**Neutilizabil în circuitul civil**”, fiind utilizat exclusiv în scop informativ pentru prezenta evaluare.

3.4. Amplasament și utilități

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Făgăraș, într-o zonă parțial amenajată, cu acces pietonal și auto din curtea comună a imobilului.

Relieful este **plan**, iar solul prezintă condiții favorabile pentru construcții.

Zona beneficiază de **utilități publice**:

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

SARCINI asupra terenului NU SUNT

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.

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 deformat. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

5.1. Definirea pieței specifice

Piața analizată este **piața terenurilor intravilane pentru construcții din municipiul Făgăraș, județul Brașov**, în special din **zonele mixte și periferice** ale orașului, precum **strada Negoiu, cartierul Miorița** și alte perimetre aflate în dezvoltare.

Aceste zone prezintă un caracter **mixt**, îmbinând funcțiuni **industriale, de servicii și rezidențiale**. Piața este de dimensiuni **reduse**, cu un număr limitat de tranzacții, fiind influențată de:

- amplasament și accesibilitate;
- existența utilităților publice;
- regimul urbanistic și destinația terenurilor;
- calitatea infrastructurii și proximitatea față de artere principale.

Datele utilizate provin din **oferte publice active (imobiliare.ro, Taboo Imobiliare)** și **tranzacții recente** cu terenuri similare din municipiul Făgăraș.

5.2. Cererea solvabilă

Cererea pentru terenuri intravilane în Făgăraș este **moderată**, provenind în principal de la **persoane fizice** care doresc să construiască locuințe individuale, dar și de la **micii dezvoltatori locali** care vizează proiecte de servicii sau depozitare ușoară.

Cererea este influențată de:

- nivelul veniturilor și de dinamica economică locală;
- prețurile relativ accesibile comparativ cu Brașovul;
- preferința pentru terenuri **cu utilități disponibile și acces ușor la drum public**.

În general, cererea este **stabilă**, fără variații semnificative de volum, iar cumpărătorii manifestă prudență în achiziții.

5.3. Oferta competitivă

Oferta pe piața terenurilor intravilane din Făgăraș este **redușă**, însă diversificată ca poziție și preț. Conform studiului de piață (vezi *Anexa nr 1 – Comparabile*), au fost identificate următoarele oferte relevante:

Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1 – OFERTĂ	Comparabila 2 – OFERTĂ	Comparabila 3 – OFERTĂ
Sursa informației	—	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449
Suprafață (mp)	439	527	500	2.000
Preț total (EUR)	—	21.980	27.000	69.000
Preț de vânzare (EUR/mp)	—	41,70	54,00	34,50
Preț estimat după negociere (EUR/mp)	—	37,50	48,60	31,05
Tipul comparabilei	—	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	Nu sunt	—	—	—
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Negoiu -- zonă mixtă	Cartier Combinat (Miorița)	Zona Ultracentrală – Cetatea Făgăraș	Zona Oltului
Acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Drum pietruit → asfalt
Deschidere la stradă (m)	22	7	37	12
Forma	Ingusta, o fasie in jurul unui bloc	Normal	Normal	normal
Utilități	Da	Da (în zonă)	Da (în față)	Da (în față)
Cea mai bună utilizare	Servicii / mixtă	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial / investiție

Intervalul de preț observat: 34,5 – 54 €/mp, cu o medie de circa 43–45 €/mp, în funcție de amplasament și de disponibilitatea utilităților.

Zona periferică, unde se încadrează și terenul de pe str. Negoiu, se situează de regulă în intervalul 35–45 €/mp, reflectând potențialul mediu de dezvoltare și infrastructura parțial modernizată.

3.2.4. Echilibrul pieței

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.

6. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

6.1. Cea mai buna utilizare

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, *cea mai bună utilizare* este cea utilizare a terenului care este legal permisă, fizic posibilă, fezabilă economic și care maximizează valoarea proprietății.

Terenul analizat, situat în **municipiul Făgăraș, str. Negoiu**, se află în intravilan și beneficiază de acces direct din drum asfaltat și de existența utilităților publice (apă, canalizare, gaz, energie electrică). Forma regulată și relieful plan permit o utilizare eficientă pentru construcții cu regim mic de înălțime.

Reglementările urbanistice permit funcțiuni **mixte – servicii, comerciale, industriale ușoare și rezidențiale**. Din punct de vedere economic, cererea este mai activă pentru spații de servicii și activități comerciale, aceste utilizări asigurând o valorificare mai bună a terenului decât varianta exclusiv rezidențială.

Prin urmare, **cea mai bună utilizare a terenului** este considerată a fi **utilizarea pentru construcții cu destinație de servicii sau comercial-industrial ușor**, compatibilă cu specificul zonei și capabilă să genereze cea mai mare valoare de piață.

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. Această 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, str. Negoiu, județul Brașov
Categoria de folosință	Curți – construcții (Cc)
Suprafață teren (S teren)	439 mp
Construcție existentă	C1 – construcție anexă (înscrisă în CF)
Suprafață construită (C1)	141,1 mp
Anexe neînscrise în CF	Terase și scări exterioare aferente construcției
Topografie	Plană
Forma terenului	Neregulată
Împrejmuire	Da
Deschidere la drum	Aproximativ 20 m
Stare actuală	Construit (teren cu anexă existentă)
Utilizare actuală	Servicii
Regim juridic	Proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniul privat
Data evaluării	09.10.2025
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață
Categoria de valoare adecvată scopului	Valoare de piață

Notă:

Terasele și scările exterioare existente pe amplasament **nu sunt evidențiate în documentația cadastrală**, fiind considerate **elemente constructive auxiliare** ale imobilului principal (C1). Acestea nu influențează în mod semnificativ **valoarea de piață a terenului** și sunt menționate exclusiv pentru acuratețea descrierii fizice a proprietății.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	8.780	21.976	27.000	69.000
Suprafata - mp	439,00	527,00	500,00	2.000,00
Deschidere	22,00	17,00	37,00	12,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	19	41,70	54,00	34,50
Discount negociere		-0,15	-0,15	-0,15
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		35	46	29

Element de comparatie				
Tipul de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	35	46	29	
Tipul de achizitie	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	35	46	29	
Tipul de constructie	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	35	46	29	
Tipul de finisaj	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	35	46	29	
Tipul de locuinta	Negoiu	Cartier Miorita	Semicentral- nord	Zona Oitului
Corectie (%)		5%	-15%	-10%
Corectie		2	-7	-3
Pret corectat		37	39	26
Tipul de drum	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		37	39	26
Tipul de teren	439	527	500	2.000
Corectie (%)		5%	0%	30%
Corectie		2	0	8

Pret corectat	39	39	34
Deschidera/ adancime	16	17	37
Corectie (%)	1,10	0,55	2,74
Corectie	0	0	0,07
Pret corectat	39	39	10%
			3
			38
da	da	da	da
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	39	39	38
Pret corectat			
servicii	rezidential	rezidential	rezidential/investite
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	39	39	38
Pret corectat			
intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)	0	0	0
Pret corectat	39,1	39,0	37,7
forma fasie ingusta, utilizare limitata	forma normala	forma normala	forma normala
Corectie (%)	-50%	-50%	-50%
Corectie	-19,5	-19,5	-18,9
Pret corectat	20	20	19
Corectie totala neta	-16	-26	-10
Corectie totala neta (%)	-45%	-58%	-36%
Corectie totala bruta	23	26	33
Corectie totala bruta (%)	65%	58%	113%
Numar corectii negative	1	2	2
Numar corectii pozitive	2	0	2
Numar elemente similare	9	10	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	20,00 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	8.780 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	decimals	8.780 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.

- **Drept de proprietate, condiții de finanțare, condiții de vânzare și condiții de piață** – nu s-au aplicat ajustări, întrucât atât terenul evaluat, cât și comparabilele analizate, au fost oferite sau tranzacționate în condiții normale de piață, cu plata integrală (cash) și fără restricții juridice ori constrângeri de natură financiară.
- **Localizare** – s-au aplicat corecții pentru a reflecta diferențele de atractivitate și valoare zonală. Comparabila 1, situată într-o zonă ușor mai favorabilă (Cartier Miorița), a fost ajustată pozitiv cu +5%, în timp ce comparabilele 2 și 3, amplasate în zone mai centrale sau cu potențial investițional diferit față de subiect, au fost ajustate negativ cu -15% și respectiv -10%, pentru a reflecta diferențele de cerere și accesibilitate.
- **Acces** – nu s-au efectuat ajustări, întrucât toate terenurile beneficiază de drumuri publice de acces, similare calitativ (asfaltate sau pietruite, fără influență semnificativă asupra valorii).
- **Suprafață** – s-au aplicat ajustări moderate pentru a corecta influența mărimii terenurilor asupra valorii unitare. Comparabila 1, de dimensiune apropiată dar ceva mai mare decât subiectul, a fost ajustată cu +5%, comparabila 2 nu a necesitat ajustare, iar comparabila 3, semnificativ mai mare (2.000 mp), a fost ajustată pozitiv cu +30% pentru a reflecta valoarea mai mică per mp a loturilor mari.
- **Deschidere/adâncime** – s-a aplicat o corecție de +10% pentru comparabila 3, care are o deschidere mai redusă raportată la adâncime, ceea ce îi limitează potențialul de utilizare. Celelalte comparabile prezintă proporții similare cu terenul-subiect, nefiind necesare ajustări.
- **Utilități** – nu s-au aplicat ajustări, întrucât toate terenurile dispun de aceleași utilități publice (energie electrică, apă, canalizare, gaz).
- **Cea mai bună utilizare și statut urbanistic** – nu s-au operat ajustări, întrucât toate terenurile sunt intravilane, cu utilizare actuală sau potențială similară (rezidențială/servicii).
- **Alte ajustări (formă și utilizare efectivă)** – s-a aplicat o ajustare negativă de 50% pentru toate comparabilele, pentru a reflecta forma alungită și utilizarea limitată a terenului-subiect, care restrânge posibilitățile de construire și afectează atractivitatea economică.

În urma aplicării ajustărilor, a rezultat un interval al valorilor unitare corectate cuprins între **19 și 20 Euro/mp**. Pentru determinarea valorii de piață a terenului evaluat, s-a considerat că **proprietatea comparabilă nr. 2**, care prezintă cea mai mică corecție brută și un grad ridicat de similitudine cu terenul-subiect, reflectă cel mai fidel caracteristicile acestuia.

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

$$20 \text{ €/mp} \times 439 \text{ mp} = 8.780 \text{ €, respectiv } 44.737 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0953 lei

6.4 Rezultatul evaluării. Concluzii 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 intravilan în suprafață de 439 mp, situat în zona Str. Negoiu.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 439 mp	44.737 Lei

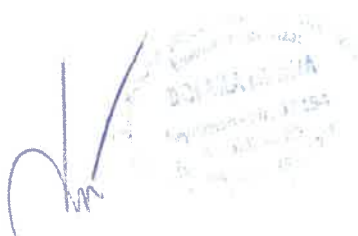
Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0953 Lei

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.

DOBREA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 108984
COPIE

Carte Funciară Nr. 108984 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108984	439	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33137 / 02/09/2025		
Act Notarial nr. 2204, din 01/09/2025 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciară 108984 a imobilului cu numărul cadastral 108984 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 108848 înscris în cartea funciară 108848;	A1
Act Administrativ nr. 239 - Hotărâre, din 26/09/2024 emis de Municipiul Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru, Act Administrativ nr. 54590/2, din 14/10/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 54590, din 08/11/2024 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 61536, din 05/12/2024 emis de Municipiul Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie tradusa din CF 108848/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 39088 din 05/12/2024;		

C. Partea III. SARCINI .

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

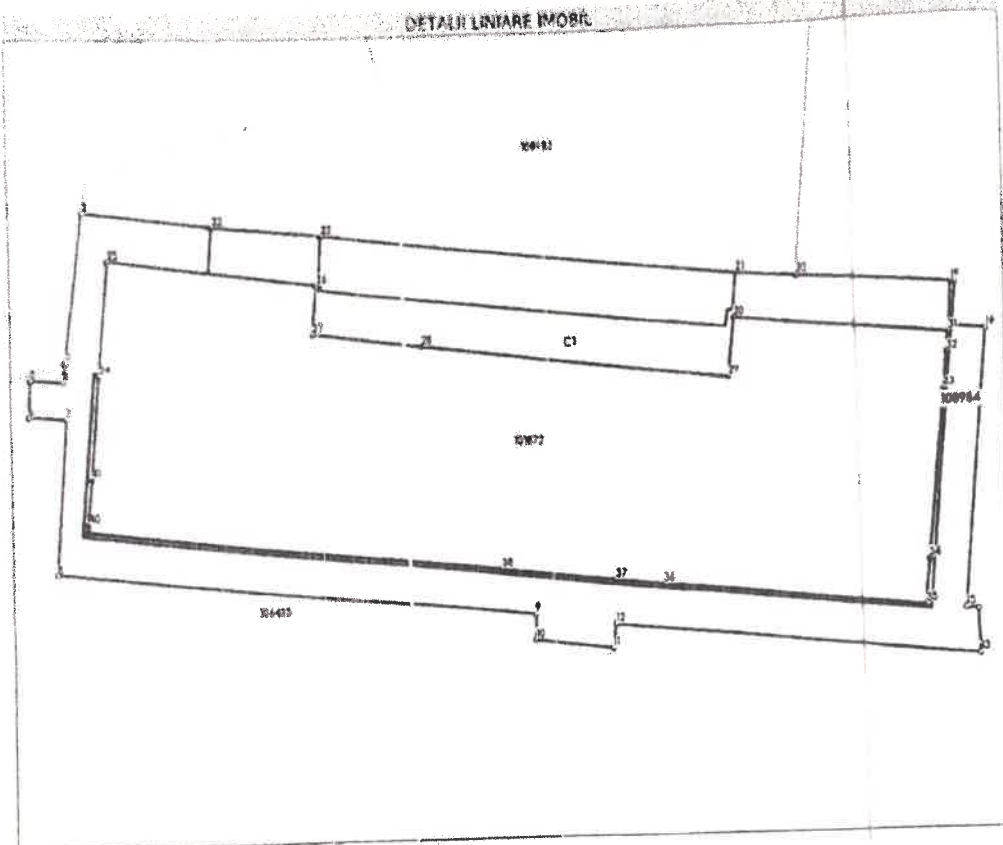
Carte Funciară Nr. 108984 comunitate locală Municipiul Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
108984	439	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stere 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	439	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	108984-C1	construcții anexa	141,1	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:141.1 mp; S. construita desfasurata:141.1 mp; Terase si scari neinscrise in CF.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.128	2	3	8.264	3	4	1.101
4	5	1.995	5	6	2.05	6	7	2.277
7	8	8.749	8	9	30.143	9	10	1.429
10	11	4.902	11	12	1.387	12	13	22.726
13	14	2.445	14	15	0.72	15	16	15.372

Canta Funciara Nr. 108984 Comuna Oras/Municipiu

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment
16	17	2.093	17	18	2.426	18	19	0.
19	20	9.546	20	21	3.762	21	22	26.2
22	23	6.893	23	24	10.862	24	25	6.34
25	26	13.224	26	27	2.746	27	28	6.942
28	29	19.455	29	30	3.326	30	31	13.306
31	32	1.118	32	33	2.043	31	32	9.341
34	35	2.502	35	36	16.396	36	37	3.018
37	38	7.244	38	39	26.136	39	40	0.418
40	41	2.518	41	1	5.83			

¹⁶ Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
¹⁶ Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circulație
civilă

5,0953

ANEXA NR. 1- STUDIU DE PIATA TEREN NTRAVILAN

COMPARABILA NR. 1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-exterior-est-527mp-255930217>

-U

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449

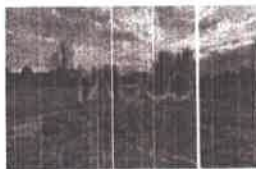
Apelează acum

Teren cu PUZ utilitati in zona 527 mp in Cartierul Miorita

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

21.980 €

41.71 € / mp



2.

Sup. teren:

527 mp

Tip:

Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

Vrei sa iti construiesi casa visurilor tale intr-o zona linistita si in plina dezvoltare ? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare pe Soseaua Combinatului, Fagaras. Daca doresti sa construiesi si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 527 mp. Strada pe care se afla acest teren este in plina dezvoltare in zona predominand constructiile noi cu regim de inaltime P+1E de aceea poate fi vazut ca o oportunitate de investitie. Utilitatile pentru bransare sunt in apropierea terenului. Utilitati: curent, apa, canalizare, gaz, fibra optica. Lungimea terenului este 35m iar latimea de 17m. Avantaje si beneficii: Terenul este situat intr-o zona foarte frumoasa si linistita departe de zgomotul infernal al orasului, dar totodata in apropiere de locuinte si numeroase puncte de interes public. Zona in care este amplasat terenul este intr-o continua dezvoltare, in apropierea terenului sunt: magazine, gradinita, scoala, mijloace de transport in comun, etc. Pret: 21.980EUR Cod oferta / ID: P23061 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 anunt: X5EK130QRActualizat în: 16 Octombrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **17 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

Lățime drum acces: **5 m**

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

AsfaltatePietruiteMijloace de transport în comunIluminat stradal

COMPARABILA 2-

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-ultracentral-500mp-269617175>

ABOoro

4.58(35 review-uri)

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

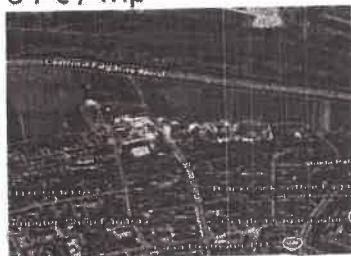
Apelează acum

Teren intravilan 500 mp la 5 minute de Cetatea Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

27.000 €

54 € / mp



• **Proprietate reprezentată exclusiv**

Sup. teren:

500 mp

Tip:

Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

Vrei sa iti construiesti casa visurilor tale intr-o zona linistita si in plina dezvoltare ? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare 5 minute de Cetatea Fagaras. Daca doresti sa construiesti si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 500mp. Lungimea terenului este 37m iar latimea de 13.5m. Utilitate pentru bransare sunt in fata terenului. Pret: 27.000EUR Cod oferta / ID: P24717 Suna-ne acum la numarul din anunt si afla detalii despre aceasta proprietate de vanzare din Façaras, dar si despre alte proprietati potrivite pentru tine.

Citește mai mult

ElectricitateApăGazCanalizare

Detalii teren

ID anunt: X5EK130TAActualizat în: 01 Octombrie 2025

Clasificare teren:Intravilan

Front stradal:37 m

Nr. fronturi stradale:1

Lățime drum acces:7 m

Utilități

Amenajare străzi

AsfaltateMijloace de transport în comunIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieLa șoseaAcces auto

Puncte de interes

COMPARABILA NR. 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-fagaras-central-2000mp-265309502>

TABOOro

4.58(35 review-uri)

TABOO Imobiliare

PRO

0760257449

Apelează acum

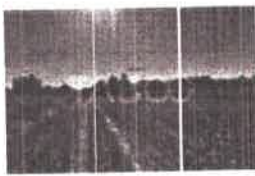
Comision 0% Teren intravilan 2000 mp cu utilitati zona Oltului Fagaras

Făgăraș, Județul Brașov- Vezi Hartă

69.000 €

34.50 € / mp

Rate de la 1.564 RON/lună  simulează credit



• **Comision 0% cumpărător**

Sup. teren:

2.000 mp

Tip:

Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

COMISION 0%! OFERTA SPECIALA ! Cauti un teren de vanzare in Fagaras pentru constructia unei locuinte sau pentru un proiect imobiliar? TABOO Imobiliare iti propune un teren situat in zona Oltului, COMISION 0% intru-una dintre cele mai bune zone din cras. Terenul are o suprafata totala de 2.000 mp si un front stradal de 12 m. Accesul se face direct de pe un drum pietruit urmand sa se asfalteze, iar toate utilitatile (apa, canalizare, gaz, curent electric) sunt disponibile in fata proprietatii. Terenul este pretabil pentru constructia de case individuale, duplexuri, sau bussinesuri. O oportunitate excelenta de investitie intr-o zona aflata in plina dezvoltare. Contacteaza-ne pentru mai multe informatii sau pentru a programa o vizionare. Pret: 69.000EUR Cod oferta / ID: P24090 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: X5EK130S6Actualizat în: 03 Octombrie 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**12 m**

Nr. fronturi stradale:**2**

Lățime drum acces:**6 m**

Utilități

Amenajare străzi

AsfaltatePietruiteMijloace de transport în comunIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieParcelabilLa șosea

