

10

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 267/30.10.2025 și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 56994/21.11.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 56994/1/21.11.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Ținând seama de acordul concesionarului nr 56968/21.11.2025

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1789/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 361, 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 revocă HCL nr 267/30.10.2025 vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș, cu data adoptării prezentei.

Art 2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1789/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

Art. 5. Prețul de pornire la licitație va fi de 152.860 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Art. 5. Se aproba caietul de sarcini privind vânzarea imobilului descris la art 1, anexa 2 parte integranta din prezenta

Art. 6. 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: 56994/21.11.2025

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE**

Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 267/30.10.2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop revocarea HCL nr 267 adoptată la data de 30.10.2025 privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș, precum și adoptarea unei alte hotărâri având același obiect

Având în vedere că imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este de interes pentru Municipiul Făgăraș întrucât este terenul situat sub construcția sportivă "Balon",

Ținând seama de:

- Contractul de concesiune nr 24.108/31.10.2011
- Acordul concesionarului înregistrat la Mun Făgăraș cu nr. 56968/21.11.2025
- Raportul de evaluare nr 1789/2025 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1789/2025 este de 152.860 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 152.860 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

În situația în care concesionarul va fi și cumparatorul imobilului, dreptul de concesiune notat în CF va fi radiat automat, iar dacă cumparatorul va fi o persoană fizică sau juridică, altă decât concesionarul, dreptul de concesiune va rămâne notat în cartea funciara.

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,

Propunem spre dezbateră și aprobare revocarea HCL nr. 267/30.10.2025 și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Birou patrimoniu	Elena Tanase	21.11.2025	
2.	Întocmit, consilier	Laura Bărbăței		



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. 56994/1/21.11.2025

REFERAT DE APROBARE A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 267/30.10.2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop revocarea HCL nr 267 adoptată la data de 30.10.2025 privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș, precum și adoptarea unei alte hotărâri având același obiect

Având în vedere că imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre nu este de interes pentru Municipiul Făgăraș întrucât este terenul situat sub construcția sportivă "Balon",

Ținând seama de:

- Contractul de concesiune nr 24.108/31.10.2011
- Acordul concesionarului înregistrat la Mun Făgăraș cu nr. 56968/21.11.2025
- Raportul de evaluare nr 1789/2025 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1789/2025 este de 152.860 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 152.860 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

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,

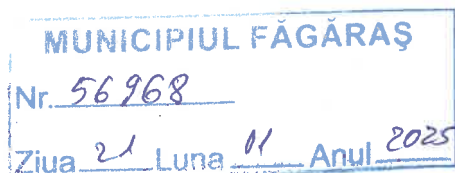
Propunem spre dezbateri și aprobare revocarea HCL nr. 267/30.10.2025 și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

50/
21.11.2025

SC CLUB LORALSRL

FAGARAS, str Tabacari, 4/A/1, Bv
Nr. Inreg. Reg. Com. : J08/431/2011
Cod unic de inregistrare : RO 28194438
Tel / Fax 0268.217020/ 0268.280317



**Catre,
Primaria Municipiului Fagaras
In atentie d-nului Primar Gheorghe Sucaciu**

Subsematul Tronciu Alexiei, in calitate de reprezentant legal al SC CLUB LORAL SRL, cu sediul in Fagaras, str. Tabacari, bl 4, sc A, ap 1, judet Brasov, CUI 28194438, sunt de acord ca imobilele inscrise pe numele Municipiului Fagaras, inscrise in CF 103527 si CF 109026 sa fie vandute prin licitatie publica de catre proprietar.

Va multumesc!

Data,

21.11.2025

SC CLUB LORAL SRL





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

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

HOTĂRÂREA nr.267 din data de 30 octombrie 2025

-privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 103527 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 53741/22.10.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 53741/1/22.10.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 103527 Făgăraș,

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

Având în vedere Raportul de evaluare nr.1789/2025, întocmit de către expert autorizat ANEVAR,

În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 361, 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 prevederilor 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. 1789/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 103527 Făgăraș, anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 103527 Făgăraș.

Art.3. Pretul de pornire la licitație va fi de 152.860 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IACOBAN SORIN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103527 Făgăraș

Nr. cerere	45219
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196667109



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103527	1.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14144 / 20/08/2012		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 515 din 2008 emis de NP Popa Maria Cristina (cerere nr.3859 din 1885, cerere nr.5535 din 2004, cerere nr.6087 din 2008 c.f.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 103033/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 6987 din 29/05/2008;		

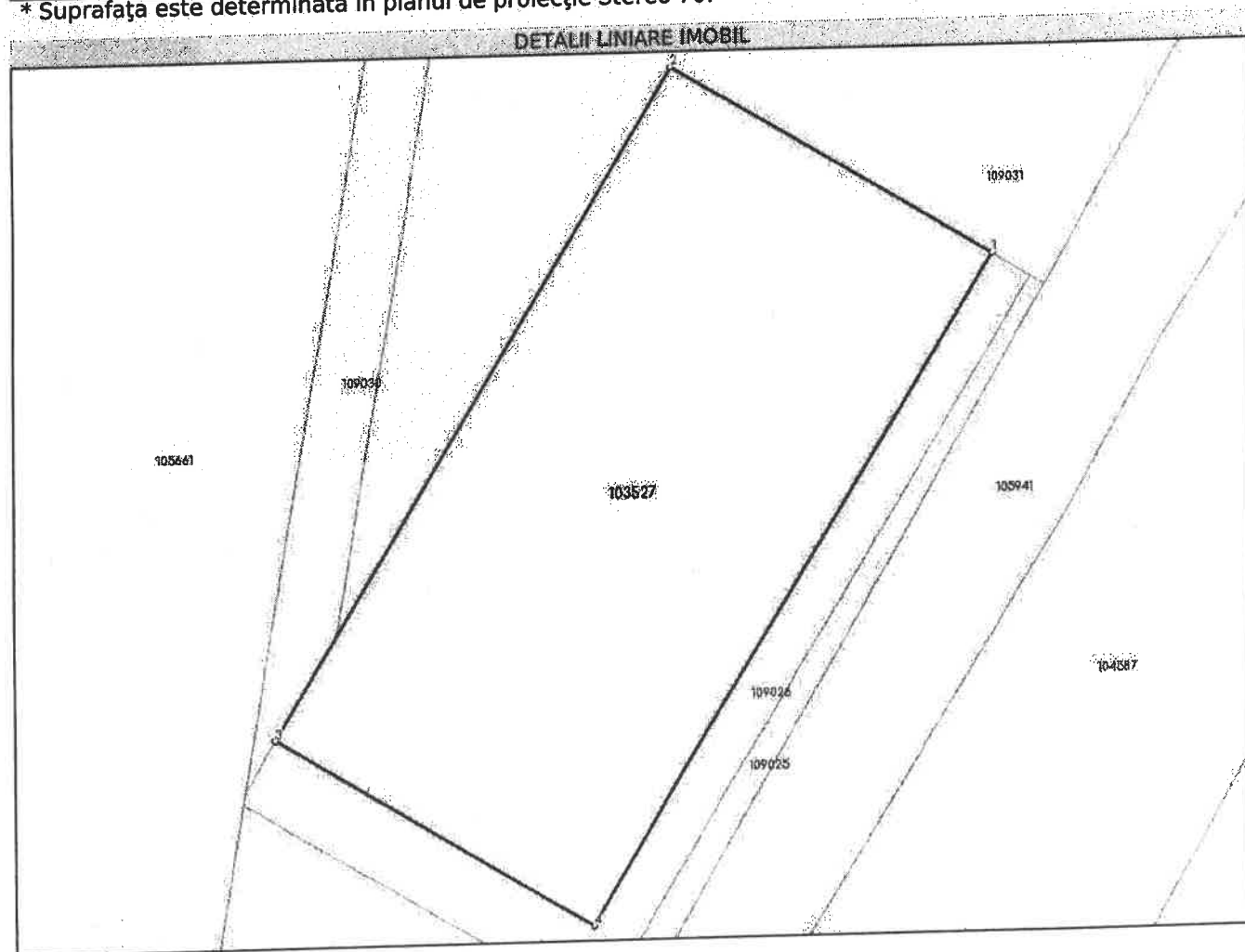
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14146 / 20/08/2012		
Act Notarial nr. 2186, din 17/08/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA (Contract de concesiune nr. 24108 din 31.10.2011, aut. nr. 3045 din 15.12.2011, emis de BNP POPA MARIA CRISTINA,);		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 20 ani, incapand de la data de 31.10.2011, in favoarea:	A1
1) SC CLUB LORAL SRL , cu sediul in Făgăraș, str. Tabacari, bl.4, sc.A, ap.1, jud.Brasov,		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103527	1.200	

* 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	1.200	-	-	-	Servitute de trecere cu piciorul si auto pe latul de sud a lotului I în favorul lotului II, pe portiunea marcata prin hasura pe PAD.

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.0
2	3	50.0
3	4	24.0
4	1	50.0

** 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. 241.

Data soluționării,

04-11-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

DOINA IVAN

(parafa și semnătura)

Referent,

(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>

Anexa nr.... la HCL.....

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 1200 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șos Combinatului, identificat în CF 103527 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 **152.860 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privată a Municipiului Fagaras, Șos Combinatului, în suprafață de 1200 mp, înscris în CF nr 103527 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, Birou Cadastru, Evidenta patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

Contractul de vânzare cumparare se va încheia în forma autentică la notarul public după finalizarea procedurii prin licitație publică.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumparatorul va achita în termen de 10 zile calendaristice la caseria sau în contul autorității contractante prețul de vânzare pentru imobilul care face obiectul procedurii prin licitație publică.

I.7. SANȚIUNI 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 **15.286 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 vânzarea imobilului teren în suprafață de 1200 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 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 aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

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

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

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus 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 cumparare se va încheia în termen de 20 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de vânzare cumparare 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 aparține 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, județul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

MUNICIPIUL Fagaras, str.Republicii, nr.3, județul 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 în suprafață de 1200 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 103527 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 **15.286 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 inchiriere, 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
prezentă solicit restituirea garanției de participare la licitația privind (denumirea
licitației) _____, în valoare de
_____ lei, achitată cu OP/chitanță cu nr. _____ din _____.

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

Data

Semnătura

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1789

PROPRIETATEA EVALUATA :

Teren intravilan situat în municipiul Făgăraș, județul Brașov, identificat prin număr cadastral 103527, înscris în Cartea Funciară nr. 103527 Făgăraș, cu suprafața de 1200 mp, categoria de folosință curți–construcții

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DAT A 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 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 intravilan** situat în **Municipiul Făgăraș, județul Brașov**, amplasat pe **Șoseaua Combinatului**, identificat cu:

- **Număr cadastral:** 103527
- **Suprafață:** 1.200 mp
- **Categoria de folosință:** curți-construcții
- **Conform extrasului de carte funciară nr. 103527**, terenul este proprietatea Municipiului Făgăraș, fiind evidențiate în partea C1 și C3 servituți de trecere și concesiune.

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a terenului descris**, conform situației juri dice 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 1200 mp, situat în zona Str. Negoiu.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 1200 mp	152.860

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	8
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 conformității cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	<i>Error! Bookmark not defined.</i>
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
5.1. Definirea pieței specifice.....	12
5.2. Cererea solvabilă	12
5.3. Oferta competitivă	13
3.2.4. 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 evaluării. Concluziile privind valoarea	21
Argumente și considerente privind valoarea estimată.....	21
ANEXE	21

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 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 ordinator 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**, amplasat pe **Șoseaua Combinatului**, identificat cu:

- **Număr cadastral:** 103527
- **Suprafață:** 1.200 mp
- **Categoria de folosință:** curți-construcții
- **Conform extrasului de carte funciară nr. 103527**, terenul este proprietatea Municipiului Făgăraș, fiind evidențiate în partea C1 și C3 servituți de trecere și concesiune.

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 juri dice 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:

- 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 analizată 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, în nici o circumstanță.

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

În conformitate cu cerințele extinse privind sustenabilitatea și bunele practici internaționale, prezentul raport de evaluare ia în considerare factorii de mediu (E), sociali (S) și de guvernanta (G), în măsura în care aceștia sunt relevanți pentru valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Datele de intrare semnificative identificate și analizate în contextul ESG sunt următoarele:

- - Factori de mediu (E): localizarea proprietății în raport cu riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), accesul la transport public, eficiența energetică a construcției (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- - Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinătatea cu facilități educaționale, sanitare și comerciale, siguranța zonei, impactul social al utilizării actuale și potențiale;
- - Factori de guvernanta (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.

În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), aceștia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Conform cerințelor SEV 100 – paragraful 12:0 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 (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 si 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

Proprietatea este situată în municipiul Făgăraș, județul Brașov, pe Șoseaua Combinatului, într-o zonă mixtă cu funcțiuni industriale, comerciale și rezidențiale. Zona beneficiază de acces facil la infrastructura rutieră principală a orașului, fiind în proximitatea cartierelor de locuințe și a unor spații economice și de servicii. Accesul la teren se realizează direct din drumul asfaltat, cu trotuar și pistă de biciclete amenajată.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea analizată este identificată cu **numărul cadastral 103527**, situată în intravilanul municipiului **Făgăraș**, județul **Brașov**, pe **Șoseaua Combinatului**. Suprafața totală a terenului este de **1.200 mp**, conform Cărții Funciare nr. 103527 Făgăraș și planului de amplasament și delimitare. Categoria de folosință este **curți-construcții**.

Forma și dimensiunile:

Terenul are o **formă regulată, aproximativ dreptunghiulară**, cu laturile de circa 50 m și 24 m, conform planului cadastral anexat. Această formă permite o utilizare eficientă pentru funcțiuni comerciale, de servicii sau recreative.

Topografia:

Suprafața terenului este **plană**, fără denivelări semnificative sau obstacole naturale. Relieful favorizează construirea și amenajarea de platforme carosabile sau construcții ușoare.

Accesul:

Accesul la proprietate se realizează direct din **Șoseaua Combinatului**, drum asfaltat, cu trotuar și pistă pentru biciclete. Pe latura de sud este înscrisă în cartea funciară o **servitute de trecere cu piciorul și auto** în favoarea terenului vecin.

Împrejmuire și vecinătăți:

Terenul este parțial împrejmuit și cuprinde o construcție existentă utilizată anterior ca sală de sport. În vecinătate se află:

- la nord – terenuri și construcții industriale și de servicii;
- la sud – drum de acces și terenuri aferente blocurilor de locuințe;
- la est – zonă verde și curs de apă parțial amenajat;
- la vest – proprietăți cu destinație comercială.

3.3. Aspecte juridice – dreptul de proprietate

Conform **Cărții Funciare nr. 103527 Făgăraș**, terenul este proprietatea **Municipiului Făgăraș**, fiind înscris în baza **Actului Notarial nr. 2183 din 17.08.2012**, emis de BNP Popa Maria Cristina. Dreptul de folosință este concesiionat către **SC CLUB LORAL SRL**, în baza **Contractului de concesiune nr. 24108/30.12.2011**, pe o perioadă de 20 de ani, începând cu data de 31.10.2011. În partea de sud a terenului este menționată c **servitute de trecere cu piciorul și auto** în favoarea imobilului vecin, conform înscrisurilor din partea a III-a a cărții funciare.

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 într-o zonă urbanizată, plană, cu front la stradă asfaltată și iluminat public. Proprietatea dispune de acces la următoarele utilități publice:

- rețea de **energie electrică** (post de transformare și branșament existent);
- rețea de **apă și canalizare** la limita proprietății;
- posibilitate de **branșament la gaz și telefonie/internet**.

Pe teren se află o construcție existentă, utilizată anterior ca sală de sport/activități recreative, având acoperiș semicilindric și pereți din zidărie.

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, prețurile 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.

5.1. Definirea pieței specifice

Piața analizată este **pieța 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 piața

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)	1.200	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	Proprietate evaluată	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral (considerat în evaluare)	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	Servitute de trecere pe latura de sud	—	—	—
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Șoseaua Combinatului – zonă mixtă (servicii / sport)	Cartier Combinat (Miorița)	Zona Ultracentrală – Cetatea Făgăraș	Zona Oltului
Acces	Asfaltat, trotuar și pistă biciclete	Asfaltat	Asfaltat	Drum pietruit → asfalt
Deschidere la stradă (m)	≈ 24	17	37	12
Forma	Regulată, dreptunghiulară (≈ 50 × 24 m)	Normal	Normal	Normal
Utilități	Apă, canal, energie electrică, gaz în zonă	Da (în zonă)	Da (în față)	Da (în față)
Cea mai bună utilizare	Servicii / recreativ / sportiv	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 evaluat, 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:** Cricare 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 Internaționale de Evaluare (IVS)** și **Standardelor ANEVAR**, analiza „cele mai bune utilizări” are ca scop identificarea acelei utilizări a proprietății care este **fizic posibilă, legal permisă, fezabilă din punct de vedere economic** și care conduce la **cea mai mare valoare a proprietății**.

1. Utilizări posibile din punct de vedere fizic

Terenul, cu o suprafață de **1.200 mp**, are **formă regulată, plană**, cu front de circa **24 m** la Șoseaua Combinatului, ceea ce permite amplasarea de construcții de dimensiuni medii și amenajări aferente. Accesul este asfaltat, zona beneficiază de rețele de **apă, canalizare, electricitate și gaz** în proximitate. Astfel, terenul este **adecvat pentru dezvoltări comerciale, de servicii, sportive sau recreative**, dar și pentru construcții cu destinație mixtă (birouri, sală de sport, spațiu de evenimente, depozit ușor etc.).

2. Utilizări permise din punct de vedere legal

Conform reglementărilor urbanistice aplicabile zonei (PUZ/PUZ local – zonă mixtă industrial/comercială), terenul se află **în intravilanul municipiului Făgăraș**, într-o zonă cu funcțiune **mixtă**, care permite construcții cu regim redus și mediu de înălțime, pentru **servicii, comerț, activități**

recreative sau administrative.

Nu există interdicții de construire, însă este înscrisă o **servitute de trecere** pe latura sudică, aspect care nu afectează semnificativ utilizarea generală a terenului.

3. Fezabilitatea economică

Având în vedere cererea existentă în piața locală pentru spații de servicii și activități cu caracter recreativ, amplasamentul favorabil și infrastructura completă, se poate concluziona că utilizarea terenului în scop **comercial, de servicii sau recreativ este fezabilă economic.**

Costurile de dezvoltare sunt proporționale cu potențialul zonei, iar cererea pentru astfel de spații este stabilă.

4. Cea mai rentabilă utilizare

Analizând criteriile de mai sus, rezultă că **cea mai bună utilizare** a terenului, în condițiile actuale de piață, este:

Dezvoltarea unei proprietăți cu destinație de servicii, comerciale sau recreative (ex. sală multifuncțională, activități sportive sau de agrement), care valorifică accesibilitatea și infrastructura existentă.

Această utilizare este **fizic posibilă, legal permisă, economic viabilă și maxim valorificatoare** pentru amplasamentul situat pe Șoseaua Combinatului, Făgăraș.

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, Șoseaua Combinatului, județul Brașov
Categoria de folosință	Curți – construcții (Cc)
Suprafață teren (S teren)	1.200 mp
Construcție existentă	C1 – hală/sală cu destinație sportivă și recreativă (înscrisă în CF)
Suprafață construită (C1)	aproximativ 320 mp
Anexe neînscrise în CF	Platforme betonate, alei carosabile și pietonale, împrejurimi metalice

Element	Descriere
Anexe neînscrise în CF	Platforme betonate, alei carosabile și pietonale, împrejuriri metalice
Topografie	Plană
Forma terenului	Regulată, dreptunghiulară (aprox. 50 × 24 m)
Împrejmuire	Da – gard metalic și parțial zidărie
Deschidere la drum	Aproximativ 24 m la Șoseaua Combinatului
Stare actuală	Construit (teren cu clădire existentă funcțională)
Utilizare actuală	Servicii / activități recreative
Regim juridic	Proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniul privat; concesiune SC CLUB LORAL SRL (20 ani)
Data evaluării	09.10.2025
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a terenului și construcției aferente
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)	30.000	21.976	27.000	69.000
Suprafata - mp	1.200,00	527,00	500,00	2.000,00
Deschidere	24,00	17,00	37,00	12,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	25	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	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	35	46	29
Pret corectat			

Conditii de finantare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)	0	0	0
Corectie	35	46	29
Pret corectat			

Conditii de vanzare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Conditii de vanzare	normal	normal	normal

Corectie (%)		0	0	0
Corectie		35	46	29
Pret corectat				
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		35	46	29
Pret corectat				
Localizare	Mogoroiu	Cartier Mibrita	Semicentral- nord	Zona Oitului
Corectie (%)		5%	-15%	5%
Corectie		2	-7	1
Pret corectat		37	39	31
Acces	asfaltat	asfaltat	pietrit	asfaltat
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		37	39	31
Pret corectat				
Suprafata	1700	500	500	2.000
Corectie (%)		-15%	-15%	10%
Corectie		-6	-6	3
Pret corectat		32	33	34
Deschidere/ adancime	41.07	0.55	37	12
Corectie (%)		0	2.74	0.07
Corectie		0	0	5%
Pret corectat		32	33	36
Utilitati	da	da	da	da
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		32	33	36
Pret corectat				
Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential/inv estitie
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		32	33	36
Pret corectat				
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		31,6	33,2	35,6
Pret corectat				

Corectie (%)	-20%	-20%	-20%
Corectie	-6,3	-6,6	-7,1
Pret corectat	25	27	28
Corectie totala neta	-10	-19	-1
Corectie totala neta (%)	-29%	-42%	-3%
Corectie totala bruta	14	19	13
Corectie totala bruta (%)	39%	42%	46%
Numar corectii negative	2	3	1
Numar corectii pozitive	1	0	3
Numar elemente similare	9	9	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii 25,00 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii 30.000 Euro

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 1 decimals 30.000 Euro

Elementele de comparație 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 între juratice și ce 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 -15%** 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.**

Pentru **localizare**, s-au aplicat corecții care reflectă diferențele de atractivitate și accesibilitate ale zonelor. Comparabila nr. 1, împărțită într-o zonă rezidențială consolidată (Cartier Miorița), a fost ajustată pozitiv cu +5%, în timp ce comparabila 2, situată în zona semicentrală, a fost ajustată negativ cu -15% pentru diferențele de condiții topografice și urbanistice față de terenul-subiect. Comparabila 3, situată în zona Oltului, a fost ajustată pozitiv cu +5%, pentru a reflecta condiții ușor mai avantajoase de poziționare.

Nu s-au aplicat corecții pentru **acces și utilități**, întrucât toate terenurile dispun de drumuri de acces similare și de rețele publice de utilități (energie electrică, apă, canalizare, gaz).

Pentru **suprafață**, s-au aplicat corecții pentru a reflecta influența dimensiunii asupra valorii unitare: comparabilele 1 și 2, de dimensiuni semnificativ mai mici, au fost ajustate negativ cu -15%, iar comparabila 3, mai mare, a fost ajustată pozitiv cu +10%, având în vedere tendința valorii unitare de a scădea la suprafețe mari.

Pentru **deschideri/închideri**, s-a aplicat o corecție de +5% la comparabila 3, care are o deschidere redusă în raport cu celelalte terenuri, un aspect ce limitează posibilitățile de construire. Celelalte comparabile nu au necesitat ajustări suplimentare.

Nu s-au aplicat ajustări pentru **cea mai bună utilizare și statut urbanistic**, întrucât toate proprietățile analizate sunt terenuri intravilane, cu destinație rezidențială sau de servicii, comparabile cu terenul-subiect.

Cea mai semnificativă ajustare a fost aplicată pentru **servitutea de trecere** care afectează terenul-subiect, limitând utilizarea integrală a acestuia și reducând atractivitatea pentru investitori. Pentru a reflecta acest aspect, s-a aplicat o ajustare negativă de -20% la toate comparabilele.

În urma aplicării tuturor ajustărilor, valorile unitare corectate ale comparabilelor s-au situat între **25 și 28 Euro/mp**. Pentru determinarea valorii de piață s-a considerat că **comparabila nr. 1**, care prezintă cea mai mică corecție brută și un grad ridicat de similitudine cu terenul-subiect, reflectă cel mai fidel caracteristicile terenului.

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

$$25 \text{ €/mp} \times 1200 \text{ mp} = 30.000 \text{ €, respectiv } 152.860 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0953 lei


20

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 intravilan în suprafață de 1200 mp, situat în zona Soseaua Combinatului.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 1200 mp	152.860 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



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

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

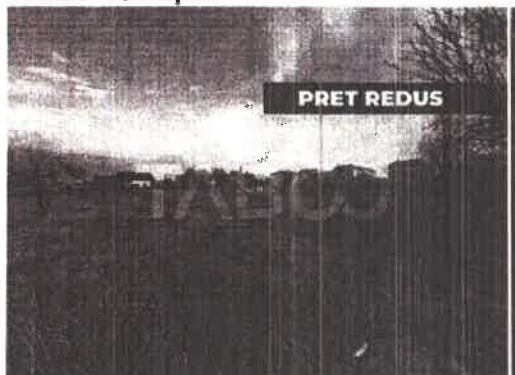
Apelează acum

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 construiesti 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 construiesti 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 predominant 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: X5EK130QR Actualizat 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

Asfaltate Pietruite Mijloace de trar sport în comun Iluminat 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

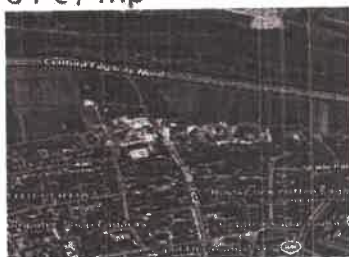
Apelează acum

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 construiești casa visurilor tale într-o zona linistita si in plina dezvoltare ? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare 5 minute de Cetatea Fagaras. Daca doresti sa construiești 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 Fagaras, 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

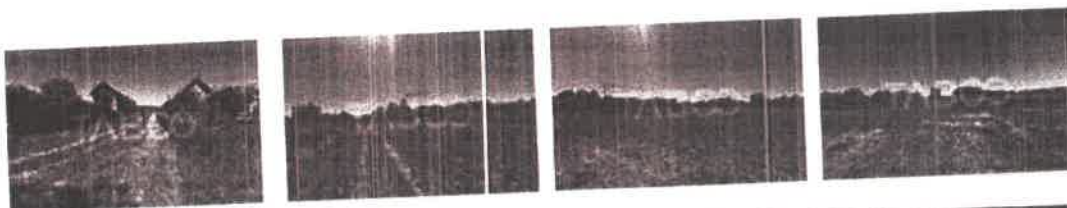
Comision 0% Teren intravilan 2000 mp cu utilitati zona Oltului Fagaras

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 oras. 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 investițieParcelab lLa șosea



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

CARTI: FUNCİARĂ NR. 103527
COPIE

Carte Funciară Nr. 103527 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103527	1.200	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14144 / 20/08/2012		
Act Notarial nr. 2183, din 17/08/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
B1	Se înființează cartea funciara 103527 a imobilului cu numărul cadastral 103527/Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1107 (identificator electronic 103033) înscris în cartea funciara 12401 (identificator electronic 103033);	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 515 din 2008 emis de NP Popa Maria Cristina (cerere nr.3859 din 1885, cerere nr.5535 din 2004, cerere nr.6087 din 2008 c.f.);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FAGARAS		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 103033/Făgăraș înscrisă prin încheierea nr. 6987 din 29/05/2008;		

C. Partea III. SARCINI

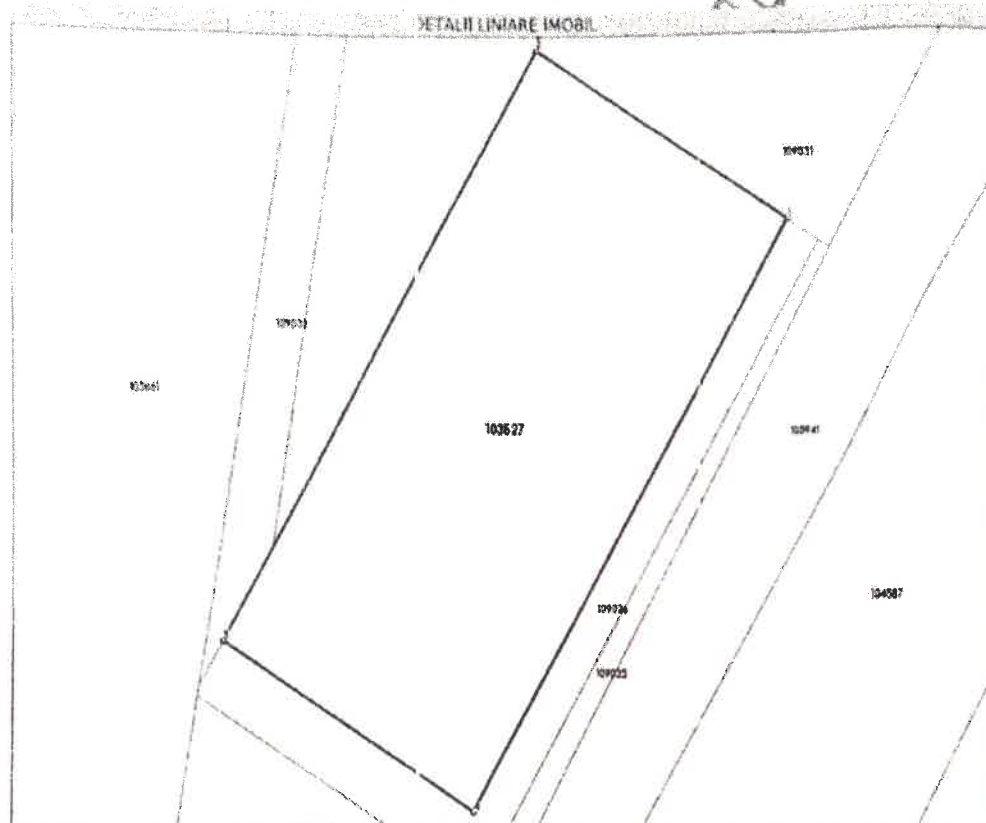
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
14144 / 20/08/2012		
Act Notarial nr. 2183, din 17/08/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA;		
C1	Asupra imobilului de la A1, pe latura de sud, se întabulează dreptul de SERVITUTE de trecere cu piciorul și auto, în favoarea imobilului înscris în CFE 103528 UAT FAGARAS.	A1
OBSERVAȚII:		
Adoptat prin cererea nr.6180/12.03.2014 act nr.685/12.03.2014		
14146 / 20/08/2012		
Act Notarial nr. 2186, din 17/08/2012 emis de NP POPA MARIA CRISTINA (Contract de concesiune nr. 24108 din 31.10.2011) aut. nr. 3045 din 15.12.2011, emis de BNP POPA MARIA CRISTINA,);		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o curata de 20 ani, începând de la data de 31.10.2011, în favoarea:	A1
1) SC CLUB LORAL SRL , cu sediul în Făgăraș, str. Tabacari, bl.4, sc.A, ap.1, jud.Brasov,		
6180 / 12/03/2014		
Act Notarial nr. 685, din 12/03/2014 emis de POPA MARIA CRISTINA;		
C3	Se radiază servitutea de sub C1, ca fiind fara efect, urmare a declaratiei de renuntare la acest drep.	A1

Carte Funciară Nr. 103527 Comuna/Oras/Municipiu: Eragaras
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
103527	1.200	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stere 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	1.200	-	-	-	Servitute de trecere cu piciorul si auto pe latura de sud a lotului I in favorul lotului II, pe portiunea marcata prin hasura pe PAD.

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24.0
2	3	50.0
3	4	24.0
4	1	50.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stere 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Neutilizabil în circuitul
civil

