



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

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 269/2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 56997/21.11.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 56997/1/21.11.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

Ținând seama de acordul concesiionarului nr 56968/21.11.2025

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1791/2025, 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 269/30.10.2025 privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș, cu data adoptării prezentei

Art 2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1791/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

Art. 4. Pretul de pornire la licitație va fi de 27.310 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

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



Nr. Înregistrare: 56997/21.11.2025

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

Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 269/2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop revocarea HCL nr 269 adoptată la data de 30.10.2025 privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 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 aflat în vecinătatea construcției sportive "Balon",

Ținând seama de:

-Acordul concesiionarului înregistrat la Mun Făgăraș cu nr. 56968/21.11

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1791/2025 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1791/2025 este de 27.310 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 27.310 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

În situația în care concesiionarul va fi și cumpărătorul imobilului, dreptul de concesiune notat în CF va fi radiat automat, iar dacă cumpărătorul va fi o persoană fizică sau juridică, alta decât concesiionarul, dreptul de concesiune va rămâne notat în cartea funciară.

Propunem spre dezbatere și aprobare revocarea HCL nr. 269/30.10.2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 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 Bărbătei		

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
Din data de.....

privind revocarea HCL nr. 269/2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

Prezentul proiect de hotărâre are ca scop revocarea HCL nr 269 adoptată la data de 30.10.2025 privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 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 aflat în vecinătatea construcției sportive "Balon",

Ținând seama de:

-Acordul concesionarului înregistrat la Mun Făgăraș cu nr. 56968/21.11

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1791/2025 întocmit de către expert autorizat ANEVAR

Având în vedere ca prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1791/2025 este de 27.310 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 27.310 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. 269/30.10.2025, precum și vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

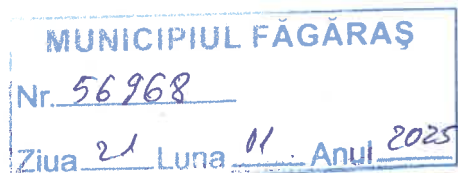
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



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 atentia 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.269 din data de 30 octombrie 2025

-privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 109026 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 53.727/22.10.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 53.727/1/22.10.2025 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF.nr. 109026 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. 1791/2025, 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 1791/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

Art.3. Pretul de pornire la licitație va fi de 27.310 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 2 parte integranta din prezenta

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. 109026 Făgăraș

Nr. cerere	45216
Ziua	04
Luna	11
Anul	2025

Cod verificare
100196666892



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	109026	268	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34915 / 11/09/2025		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 515 din 2008 emis de NP Popa Maria Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.5
	1) MUNICIPIUL FAGARAS, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104176/Făgăraș, Inscrisa prin incheierea nr. 6178 din 12/03/2014;	
Act Notarial nr. 3045, din 15/12/2011 emis de Popa Maria Cristina;		
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului de la A.1, proprietatea celui de sub B.2.1, pe o perioadă de 20 de ani începând cu data de 31.10.2011	A1 / B.4
	1) S.C. CLUB LORAL S.R.L.	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104176/Făgăraș, inscrista prin incheierea nr. 7028 din 25/03/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

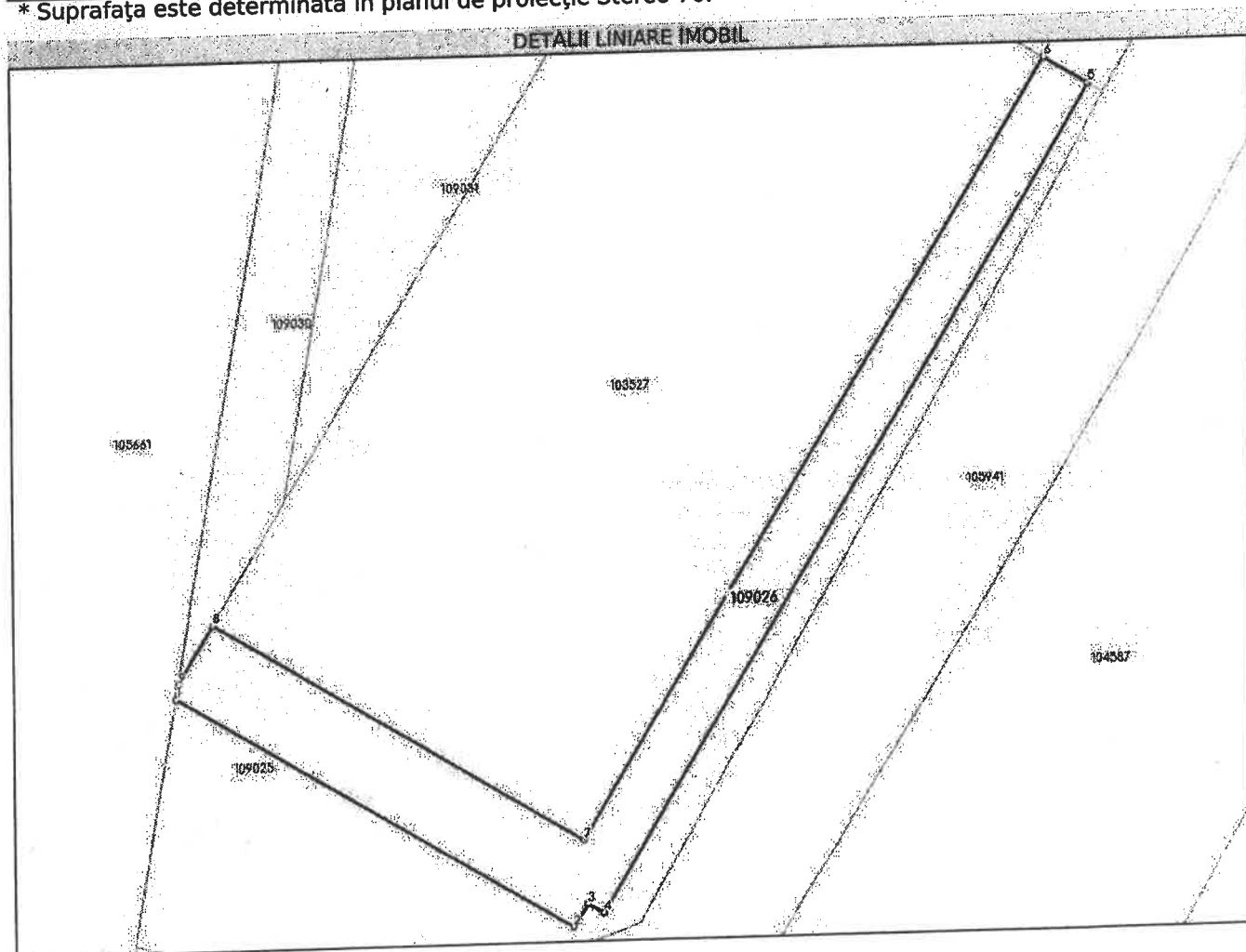
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109026	268	

* 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	268	-	-	-	

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	25.668
2	3	1.508
3	4	1.02
4	5	52.921
5	6	2.912
6	7	50.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	24.0
8	9	3.788
9	1	0.782

** 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,

05-11-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA COJOCARIU

(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 268 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren intravilan în suprafață de 268 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, Șos Combinatului, identificat în CF 109026 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 **27.310 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10%

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietate privată a Municipiului Făgăraș, Șos Combinatului, în suprafață de 268 mp, înscris în CF nr 109026 Făgăraș

I.5. TERMENE

Licitația va avea loc în data de , ora , la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, sala de sedință,

Termenul limită de predare a documentelor este de ora..... , la sediul Primăriei municipiului Făgăraș, Birou Cadastru, Evidența patrimoniului, str.Republicii, nr.5)

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

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Cumpărătorul 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 NEEXECUTAREA CONTRACTULUI

În cazul în care cumpărătorul 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 **2.730 lei**.

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancară depus în contul Municipiului Făgăraș, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Făgăraș, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vânzarea imobilului teren în suprafață de 268 mp, proprietate Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 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, judetul Brasov sala de sedinta.

II.1.2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

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

II.2. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de

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

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

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

II.3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează a fi predate sunt:

- cererea de participare
- documentele de capacitate

II.4. DOCUMENTELE DE CAPABILITATE

1). Pentru persoanele juridice:

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

2). Pentru persoanele fizice:

- Copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini;

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

II.5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

La depunerea documentelor se va proceda astfel:

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

LICITAȚIA PENTRU imobilului teren în suprafață de 268 mp, proprietatea Municipiului Făgăraș situat în Făgăraș, Șoseaua Combinatului, identificat în CF 109026 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 **2.730 lei**.

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

II.7. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

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

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

II.8. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

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

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

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

II.9. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

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

II.10. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

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

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

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

II.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

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

II.12. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de **50 lei**

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

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

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

CERERE

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

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

Data

Semnătura

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1791

PROPRIETATEA EVALUATA :

Teren intravilan situat în municipiul Făgăraș, județul Brașov, identificat prin număr cadastral 109026, înscris în Cartea Funciară nr. 109026 Făgăraș, cu suprafața de 268 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 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 **imobilul situat în municipiul Făgăraș, județul Brașov**, identificat prin **număr cadastral 109026**, înscris în **Cartea Funciară nr. 109026 Făgăraș**, teren intravilan în suprafață de **268 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții**.

- **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 268 mp, situat în zona Soseaua Combinatului.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 268 mp	27.310

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 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 proprietății	6
2.9. Sursele de informații utilizate	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare	7
2.12. Restricții 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. Declarația conformității cu SEV	9
3. Descrierea proprietății	10
3.1. Date despre zonă și localizare	10
3.2. Identificarea proprietății.....	10
3.3. Aspecte juridice – dreptul de proprietate.....	11
3.4. Amplasament și utilități.....	11
4. Analiza pieței imobiliare	11
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 bună utilizare	14
6.2. METODE DE EVALUARE.....	14
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
A N E X E	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 in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al Primariei . In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat

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

2.3. Obiectul evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie **imobilul situat în municipiul Făgăraș, județul Brașov, identificat prin număr cadastral 109026, înscris în Cartea Funciară nr. 109026 Făgăraș, teren intravilan în suprafață de 268 mp, având categoria de folosință curți-construcții.**

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

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

2.5 . Utilizarea desemnata

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

2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102:)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
- **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

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

2.8. Inspectia proprietatii

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

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

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

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

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluării;**
- **Oferte privind comparabilele- www.imobiliare.ro;**

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza prezentei evaluări stă o serie de ipoteze și condiții limitative. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri incluse în raport. Principalele ipoteze avute în vedere sunt următoarele:

Ipoteze generale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client. Nu au fost întreprinse verificări independente. Dreptul de proprietate se consideră valabil și liber de sarcini.
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele anexate raportului, considerate parte integrantă a acestuia. Orice diferență între situația reală și cea luată în calcul impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune că proprietatea respectă toate reglementările urbanistice și de utilizare a terenurilor, cu excepția cazurilor explicit menționate în raport.
- Se consideră că proprietatea nu este afectată de contaminanți și că nu există costuri asociate unor eventuale activități de decontaminare. Nu au fost prezentate rapoarte sau inspecții care să indice prezența materialelor periculoase.

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

Ipoteză specială:

- 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 structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;

- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
 - analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
 - selectarea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
 - anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.
- Raportul de evaluare este tiparit pe hartie si a fost transmis clientului in 2 exemplare originale.

2.12. Restrictii de utilizare

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

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

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

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

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

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

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

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

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

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

2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

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

2.16. Declarația de conformitate 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. 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 109026**, situată în **intravilanul municipiului Făgăraș, județul Brașov, pe Șoseaua Combinatului**. Suprafața totală a terenului este de **268 mp**, conform **Cărții Funciare nr. 109026 Făgăraș și planului de amplasament și delimitare** anexat. Categoria de folosință este **curți-construcții (Cc)**.

Forma și dimensiunile:

Terenul are o **formă neregulată**, de **fâșie îngustă în formă de „L”**, conform planului cadastral anexat. Această formă limitează posibilitățile de construire individuală, însă permite utilizarea sa ca **spațiu tehnic, acces secundar, platformă sau zonă de extindere** pentru terenurile și activitățile adiacente.

Topografia:

Suprafața terenului este **plană**, fără denivelări semnificative, favorabilă amenajării și utilizării ca platformă sau spațiu deschis.

Accesul:

Accesul la teren se realizează **direct din Șoseaua Combinatului**, drum asfaltat, dotat cu **iluminat public** și rețele edilitare în zonă. Amplasamentul beneficiază de **vizibilitate bună și acces facil auto și pietonal**.

Împrejmuire și vecinătăți:

Terenul nu este complet împrejmuit, având limite materiale doar parțial definite. În vecinătate se află:

- la **nord** – terenuri și construcții industriale și de servicii;
- la **sud** – terenuri aferente Municipiului Făgăraș și zone de acces;
- la **est** – terenul identificat cu nr. cadastral 103527 (proprietatea Municipiului Făgăraș);
- la **vest** – Șoseaua Combinatului.

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

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

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 volora, 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)	268	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 (Municipiul Făgăraș) – concesiune S.C. Club Loral S.R.L.	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	Fără sarcini, conform CF 109026	—	—	—
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 / industrie / sport)	Cartier Combinat (Miorița)	Zona Ultracentrală – Cetatea Făgăraș	Zona Oltului
Acces	Direct din drum asfaltat, cu iluminat public	Asfaltat	Asfaltat	Drum pietruit → asfalt
Deschidere la stradă (m)	≈ 25 m (conform planului cadastral)	17	37	12
Forma	Neregulată, îngustă, în formă de „L”	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități	Apă, canal, energie electrică, gaz și telecomunicații în zonă	Da (în zonă)	Da (în față)	Da (în față)
Cea mai bună utilizare	Servicii / spațiu tehnic / acces / platformă	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:** 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 Internaționale de Evaluare (IVS) și Standardelor ANEVAR (GEV 630), *cea mai bună utilizare* a unei proprietăți este acea utilizare care este **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă economic** și care conduce la **cea mai mare valoare a proprietății**.

Terenul analizat, în suprafață de **268 mp**, este situat pe **Șoseaua Combinatului**, într-o zonă **mixtă – industrială, de servicii și recreativă**, având **acces direct din drum asfaltat** și fiind **liber de construcții**.

Din punct de vedere **fizic**, terenul are o **formă neregulată, îngustă, în formă de „L”**, ceea ce limitează posibilitatea edificării unei construcții independente. Totuși, amplasamentul permite utilizarea sa ca **spațiu de acces, platformă, zonă tehnică sau extindere** a unei proprietăți învecinate. Relieful plan și disponibilitatea utilităților facilitează o astfel de utilizare.

Din punct de vedere **legal**, conform reglementărilor urbanistice ale Municipiului Făgăraș (PUG – zona Șoseaua Combinatului), terenul se află într-o **zonă de servicii, echipamente publice și activități economice compatibile**, fiind permisă amenajarea de **platforme, alei de acces, parcuri sau anexe tehnice**.

Sub aspect **economic**, terenul nu are potențial pentru dezvoltări individuale, însă poate aduce valoare suplimentară unei proprietăți adiacente prin creșterea accesibilității și utilizării funcționale a acesteia.

Prin urmare, **cea mai bună utilizare** a terenului situat în Municipiul Făgăraș, CF 109026, este:

Utilizarea ca teren pentru activități de servicii, platformă tehnică sau acces secundar, compatibilă cu reglementările urbanistice și funcțiunile existente în zonă.

Această utilizare este **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă economic și maxim productivă** în condițiile actuale ale pieței.

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

pieță 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 (adequate) 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)	268 mp
Construcție existentă	Nu există construcții pe terenul evaluat
Anexe neînscrise în CF	Nu există amenajări semnificative; teren liber, neamenajat
Topografie	Plană
Forma terenului	Neregulată, îngustă, în formă de „L”, conform planului cadastral
Împrejmuire	Parțial – gard metalic pe una dintre laturi
Deschidere la drum	Aproximativ 25 m la Șoseaua Combinatului
Stare actuală	Liber de construcții
Utilizare actuală	Teren liber, posibil utilizat ca acces sau platformă
Regim juridic	Proprietatea Municipiului Făgăraș, domeniul privat; drept de concesiune către S.C. CLUB LORAL S.R.L. (20 ani, din 31.10.2011)
Data evaluării	09.10.2025

Element	Descriere
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a terenului liber
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)	5.360	21.976	27.000	69.000
Suprafata - mp	268,00	527,00	500,00	2.000,00
Deschidere	25,00	17,00	37,00	12,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	20	41,70	54,00	34,50
Discount negociere		-0,15	-0,15	-0,15
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		35	46	29

Element de comparație				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35	46	29

Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35	46	29

Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35	46	29

Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		35	46	29

Localizare	Soseala Combinatului	Cartier Mionta	Semicentral- nord	Zona Oltului
Corectie (%)		5%	-15%	-5%
Corectie		2	-7	-1

Pret corectat		37	39	28
Acces	asfaltat	asfaltat	pietruit	asfaltat
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		37	39	28
Suprafata	268	527	500	2.000
Corectie (%)		0%	0%	25%
Corectie		0	0	7
Pret corectat		37	39	35
Deschidere/ adancime	25	17	37	12
Deschidere/ adancime	1,25	0,55	2,74	0,07
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-9	-10	-9
Pret corectat		28	29	26
Utilitati	da	da	da	da
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28	29	26
Cea mai buna utilizare	servicii, utilizare limitata	rezidential	rezidential	rezidential/investitie
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		28	29	26
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		27,9	29,3	26,1
Alte ajustari	forma neregulata, utilizare limitata			
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-8,4	-8,8	-7,8
Pret corectat		20	20	18
Corectie totala neta		-16	-25	-11
Corectie totala neta (%)		-45%	-55%	-38%
Corectie totala bruta		19	25	25
Corectie totala bruta (%)		55%	55%	85%
Numar corectii negative		2	3	3
Numar corectii pozitive		1	0	1
Numar elemente similare		9	9	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	20,00 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii	5.360 Euro	
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals	5.360 Euro

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

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

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

Pentru **localizare**, s-au aplicat corecții care reflectă diferențele de amplasament și de atractivitate zonală. Comparabila 1, situată într-o zonă ușor mai dezvoltată (Cartier Miorița), a fost ajustată pozitiv cu +5%, în timp ce comparabilele 2 și 3, amplasate în zone cu alt profil urbanistic (semicentral-nord și zona Oltului), au fost ajustate negativ cu -15% și respectiv -5%, pentru a reflecta diferențele de cerere și potențial.

În ceea ce privește **suprafața**, nu s-au aplicat ajustări pentru comparabilele 1 și 2, deoarece acestea au suprafețe apropiate de terenul-subiect, în timp ce comparabila 3, având o suprafață semnificativ mai mare (2.000 mp), a fost ajustată pozitiv cu +25%, pentru a corecta efectul dimensiunii asupra valorii unitare.

Pentru **deschidere/adâncime**, s-a aplicat o ajustare negativă de -25% pentru toate comparabilele, deoarece terenul-subiect, deși are o deschidere mai generoasă, are o proporție lungime/lățime mai echilibrată și o utilizare mai restrânsă față de terenurile de formă regulată, ceea ce îi reduce potențialul de construire.

Nu au fost aplicate ajustări pentru **acces, utilități, cea mai bună utilizare și statut urbanistic**, întrucât toate proprietățile sunt intravilane, beneficiază de drumuri de acces similare (asfaltate sau pietruite) și de aceleași utilități publice.

O ajustare suplimentară negativă de -30% a fost aplicată pentru **forma terenului-subiect**, care este **neregulată** și prezintă o **utilizare limitată**, ceea ce reduce eficiența economică a amplasamentului comparativ cu loturile regulate ale proprietăților comparabile.

În urma aplicării tuturor ajustărilor, valorile unitare corectate ale comparabilelor s-au situat între **18 și 20 Euro/mp**. Pentru stabilirea valorii de piață, s-a considerat că **comparabila nr. 1**, care prezintă cea mai mică corecție brută și caracteristici generale similare cu terenul-subiect, reflectă cel mai fidel situația acestuia.

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

$$20 \text{ €/mp} \times 268 \text{ mp} = 5.360 \text{ €, respectiv } 27.310 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0953 lei



6.4. Rezultat-Evaluare/ 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 268 mp, situat în zona Soseaua Combinatului.

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 268 mp	27.310 Lei

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

Argumente și considerente privind valoarea estimată

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

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

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR

ANEXE

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



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 109026
COPIE

Carte Funciară Nr. 109026 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109026	268	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
34915 / 11/09/2025		
Act Notarial nr. 2258, din 10/09/2025 emis de Popa Maria Cristina;		
B1	Se înființează cartea funciara 109026 a imobilului cu numărul cadastral 109026 / UAT Făgăraș, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 104176 înscris în cartea funciara 104176;	A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 515 din 2008 emis de NP Popa Maria Cristina;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGARAS OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104176/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 6178 din 12/03/2014;	A1
Act Notarial nr. 3045, din 15/12/2014 emis de Popa Maria Cristina;		
B3	Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra terenului de la A.1, proprietatea celui de sub B.2.1 pe o perioadă de 20 de ani începând cu data de 31.10.2014 1) S.C. CLUB LORAL S.R.L. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 104176/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 7028 din 25/03/2014;	A1 / B.4
Act Notarial nr. 2258, din 10/09/2025 emis de Popa Maria Cristina;		
B4	Se modifică datele textuale pentru înscrierea de sub B.3, în sensul că la rubrica detaliu drept, se va înscrie dreptul de concesiune asupra terenului de la A.1 în loc de "asupra terenului în suprafață de 568 mp de la A.1", de ungare a dezmembrării imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI .

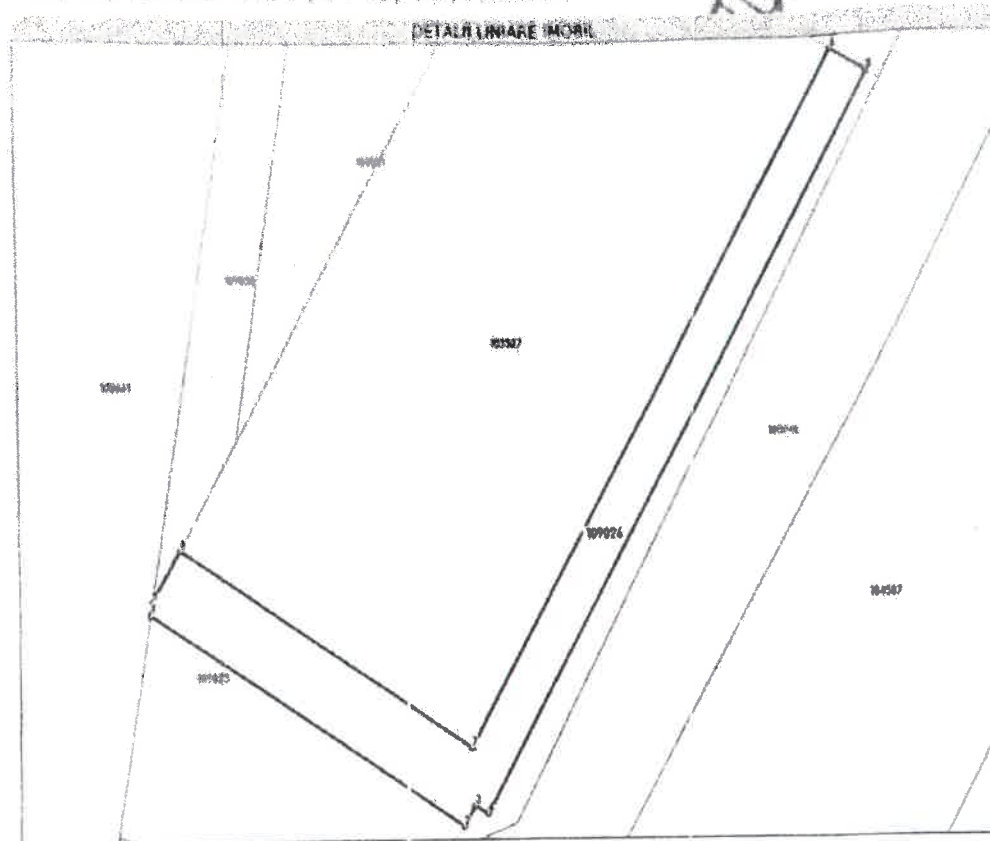
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 109026 Comuna/Oras/Municipiu: Făgăraș
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109026	268	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereom 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	268	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	25.668
2	3	1.508
3	4	1.02
4	5	52.921
5	6	2.912
6	7	50.0

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	24.0
8	9	3.788
9	1	0.782

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție Stereo 70 și 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

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

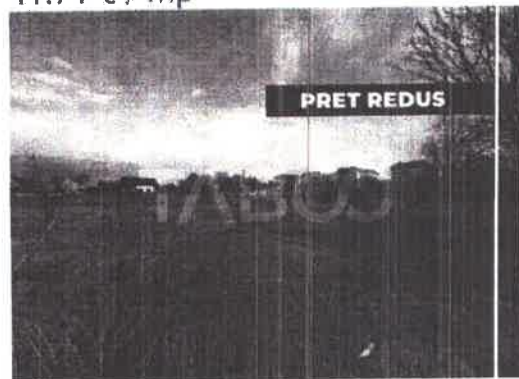
Apelează acum

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 construisti 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 construisti 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 publ c. 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 transport 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

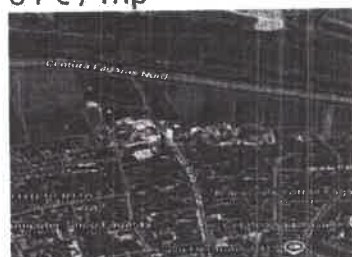
Apelează acum

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 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 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

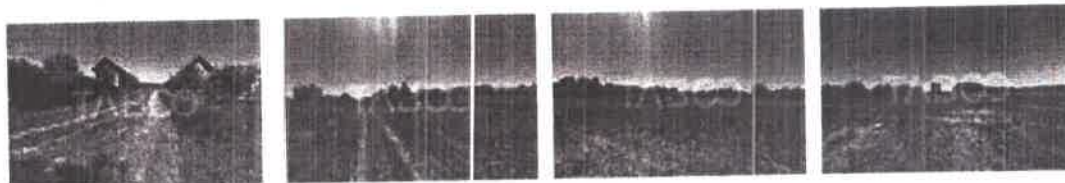
Comision 0% Teren intravilan 2000 mp cu utilitati zona Oltului Fagaras

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 anunț: X5EK130S6Actualizat în: 03 Octombrie 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**12 m**

Nr. fronturi stradale:**2**

Lățime drum acces:**6 m**

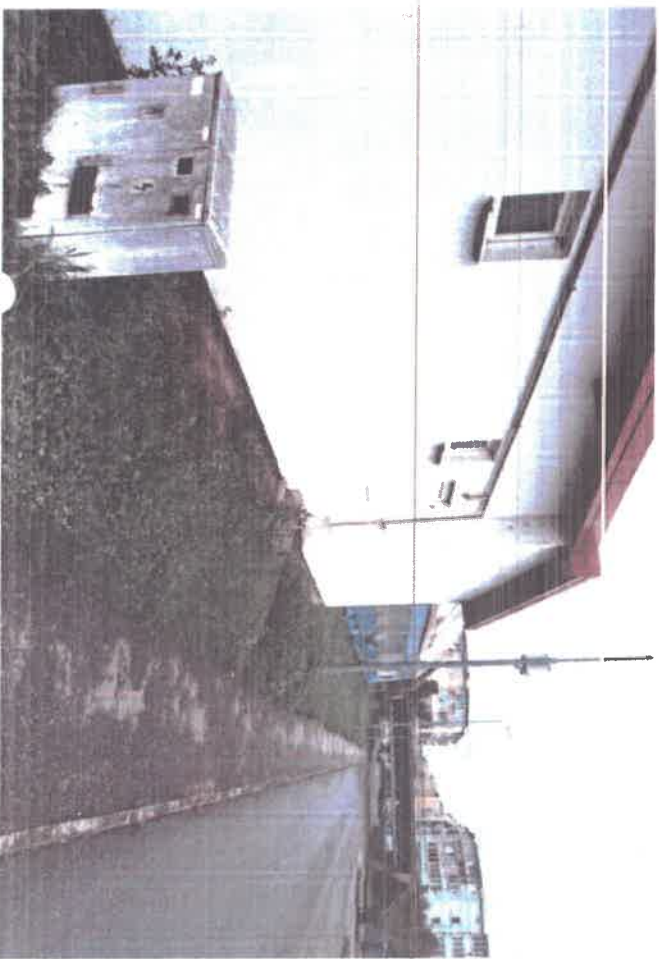
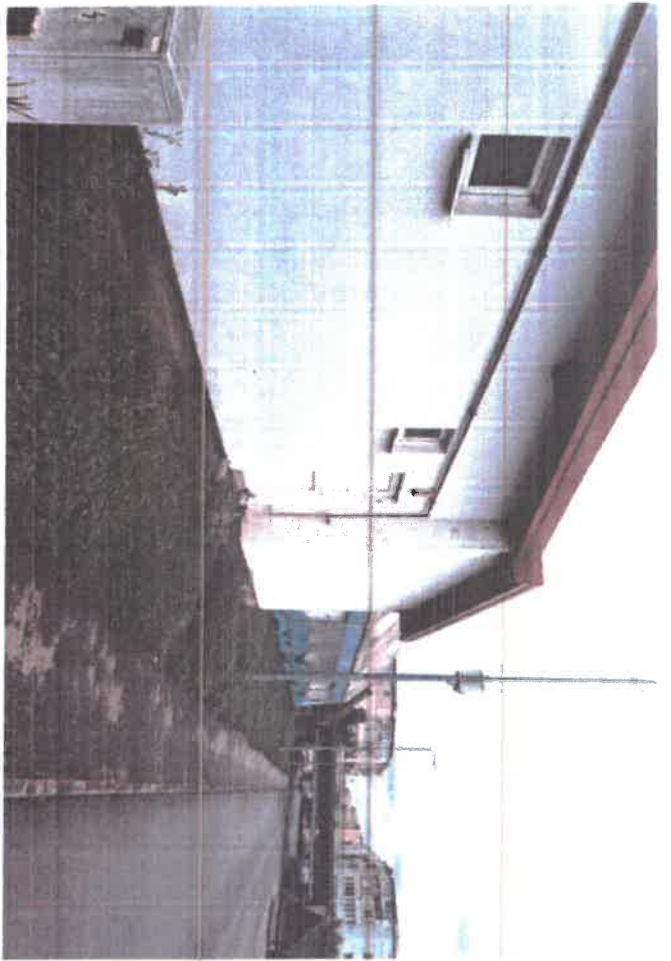
Utilități

Amenajare străzi

AsfaltatePietruiteMijloace de transport în comunIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieParcelabilLa șosea





1 2000
Braşov, 2023

ANEXA

2°C Eight Page

07 30

08 10 2023