



PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....**Din data de.....**

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate a Serviciului patrimoniu nr. 35977/20.04.2026 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr 35977/1/20.04.2026 prin care se propune vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Având în vedere Raportul de evaluare nr 1911/2026, întocmit de către expert autorizat ANEVAR În conformitate cu prevederile art.108 lit.e, art.334-346 și art 362, art.363 din O.G.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.555, art.1650 din Codul Civil

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

HOTĂRĂȘTE:

Art 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr 1911/2026 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș, anexa nr 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș

Art. 3. Pretul de pornire la licitație va fi de 157,8 lei/ mp, respectiv 10100 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din pretul de pornire.

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

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

**Inițiator
Primar
GHEORGHE SUCACIU**

**Avizat
Secretar General
Jr. LAVINIA MARIAN**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

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

Nr. Înregistrare: 35977/20.04.2026

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

privind vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș

Ținând seama de cererea înregistrată la sediul Municipiului Făgăraș cu nr 46028/07.08.2026, prin care se solicită aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 64 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Tăbăcari nr 3, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Făgăraș

Luând în considerare Raportul de evaluare nr 1911/10.02.2026 întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de piață al imobilului

Ținând cont că imobilul teren proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari nr 3, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Fagaras este proprietate privată a Municipiului Făgăraș

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, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1911/2026 este de 10100 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 10100 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Șef Serviciu patrimoniu	Elena Tanase	20.04.2026	
2.	Întocmit, consilier	Laura Bărbăței		

Nr. 35977/1/20.04.2026

REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ
care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari,
identificat în CF 109096 Făgăraș

Ținând seama de cererea înregistrată la sediul Municipiului Făgăraș cu nr 46028/07.08.2026, prin care se solicită aprobarea cumpărării imobilului teren în suprafață de 64 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Tăbăcari nr 3, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Făgăraș

Luând în considerare Raportul de evaluare nr 1911/10.02.2026 întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR prin care a fost stabilit prețul de piață al imobilului

Ținând cont că imobilul teren proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari nr 3, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Fagaras este proprietate privată a Municipiului Făgăraș

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, întocmit de către expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere că prețul de piață al imobilului stabilit prin Raportul de evaluare nr 1911/2026 este de 10100 lei

Pretul de pornire la licitație va fi de 10100 lei, sumă la care se adaugă pasul de strigare de 10% din prețul de pornire.

Propunem spre dezbatere și aprobare vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identic cu cel înscris în C.F. 109096 Făgăraș

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU





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

Nr. cerere	17356
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109096 Făgăraș



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109096	64	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40110 / 09/10/2025	
Act Administrativ nr. 158, din 28/11/2016 emis de CL FAGARAS; Act Administrativ nr. 5193, din 23/02/2017 emis de Municipiul Fagaras; Act Administrativ nr. 5167, din 17/02/2017 emis de UAT FAGARAS;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1 / B.3
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIU PRIVAT	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 105524/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 2906 din 17/02/2017; cerere nr.22274/22.10.2018 c.f.	

C. Partea III. SARCINI .

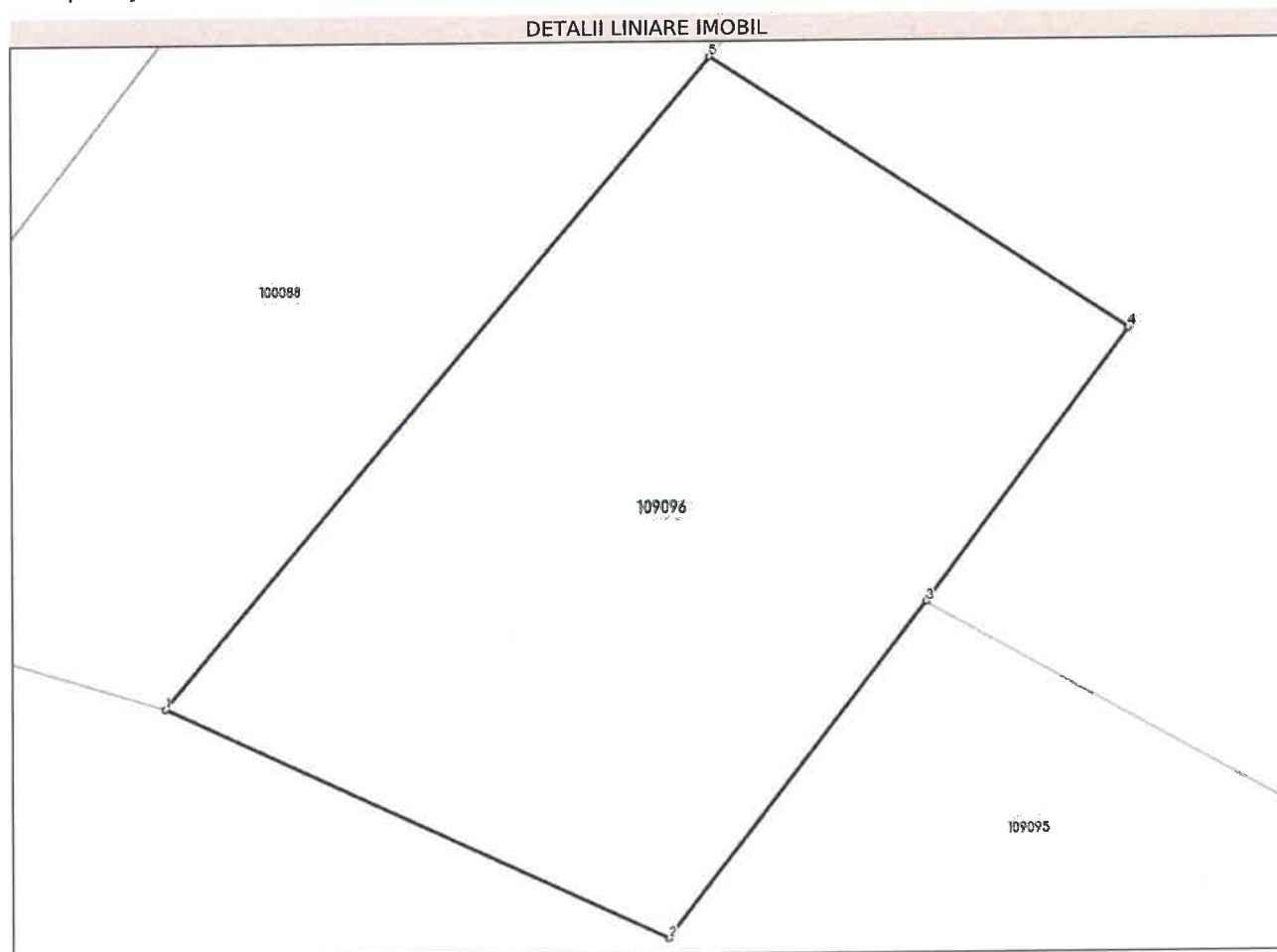
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
109096	64	

* 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	drum	DA	64	-	-	-	Strada Tabacari

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	6.862
2	3	5.228
3	4	4.205
4	5	6.191
5	1	10.49

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

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

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

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

Data și ora generării,

21/04/2026, 10:15

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 în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 Făgăraș

I.1. OBIECTUL LICITAȚIE

Vânzarea prin licitație publică deschisă, a imobilului teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 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 **10100 lei**, la care se adaugă pasul de strigare de 10% .

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul proprietatea privata a Municipiului Fagaras, str Tăbăcari, in scris in CF nr 109096 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 vanzare cumparare se va incheia in forma autentica la notarul public dupa finalizarea procedurii prin licitatie publica.

I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

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

I.7. 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 GARANȚILOR

Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum de **1100 lei** .

Garanția se depune în lei, prin Ordin de plată bancar depus în contul Municipiului Fagaras, cod fiscal 4384419, cont nr. RO03TREZ1325006XXX000065 deschis la Trezoreria Fagaras, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru vanzarea imobilului teren în suprafață de 17 mp, situat în Făgăraș, Cartier Negoiu, identificat în CF 109096 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 vânzarea bunului imobil -construcție apartament 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 imobilul teren în suprafață de 64 mp, care aparține domeniului privat al municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str Tăbăcari, identificat în CF 109096 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 **1100 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
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. 1911

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt.	Denumire	Carte Funciară	Componenta proprietății	Adresa	Proprietar
1	Teren intravilan	CF nr. 109096 Făgăraș ; Cad. 109096	S teren = 64 mp	Municipiul Făgăraș, str. Tăbăcari, jud. Brașov	Municipiul Făgăraș – domeniul privat

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 10.02.2026

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, în suprafață de 64 mp, identificat cu nr. cadastral 109096 și înscris în Cartea Funciară nr. 109096 Făgăraș, aflat în proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniul privat, amplasat în municipiul Făgăraș, jud. Brașov, str. Tăbăcari, proprietate supusă evaluării în condițiile și la data prevăzute în prezentul raport.

- **UTILIZAREA DESEMNATA**

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a terenului descris**, in vederea vanzarii.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **10.02.2026**

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 :

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei/mp)	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 64 mp	157,8	10.100 Lei

Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0910 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



<i>SINTEZA EVALUARII</i>	1
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Beneficiar- Utilizatorul desemnat	5
2.3. Obiectul evaluarii	5
2.4. Moneda raportului	5
2.5. Utilizarea desemnata	5
2.6. Bazele evaluarii, tipul valorii estimate.....	6
2.7. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante	7
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12. Restricții de utilizare	7
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.....	8
2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor.....	8
2.16. Declararea conformității cu SEV	9
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zonă și localizare.....	9
3.2. Identificarea proprietății	9
3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate	10
3.4. Amplasament și utilități	10
4. Analiza pieței imobiliare	11
4.1. Definierea pieței specifice	11
4.2. Cererea solvabilă	11
4.3. Oferta competitivă.....	13
4.4. Echilibrul pieței	13
5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	13
5.1. Cea mai buna utilizare	14
5.2. METODE DE EVALUARE.....	15
5.3. Evaluarea terenului	21
5.4. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	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 perspectiva 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 evaluarii a fost inspectat personal de catre 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 în Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, în suprafață de 64 mp, identificat cu nr. cadastral 109096 și înscris în Cartea Funciară nr. 109096 Făgăraș, aflat în proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniul privat, amplasat în municipiul Făgăraș, jud. Brașov, str. Tăbăcari, proprietate supusă evaluării în condițiile și la data prevăzute în prezentul raport.

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0910 lei ;

2.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnată a prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a terenului descris**, în vederea vanzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internationale 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 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 : **10.02.2026**

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, la data de 21.01.2026, 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

- Aspectele juridice au fost analizate exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului, fără efectuarea unor verificări juridice de specialitate suplimentare.
- Evaluarea a fost realizată pe baza informațiilor și documentelor considerate credibile la data evaluării. Orice neconcordanță semnificativă între situația documentară și situația reală poate influența concluziile prezentului raport.
- Suprafețele și identificarea imobilului au fost preluate din documentația cadastrală și din extrasul de carte funciara puse la dispoziție de beneficiar.

- Se presupune că proprietatea poate fi utilizată în condițiile urbanistice și funcționale specifice amplasamentului, în limitele informațiilor disponibile la data evaluării.
- Situația faptică a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selecției metodelor și raționamentelor aplicate în prezentul raport.
- Valoarea estimată reflectă condițiile pieței la data evaluării, iar eventualele modificări ulterioare ale pieței imobiliare, ale cadrului juridic sau ale condițiilor economice generale pot influența această concluzie.
- Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate evaluată și este valabilă exclusiv pentru scopul și utilizarea desemnată precizate în prezentul raport.
- Valoarea estimată nu include TVA.
- Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piață și nu o garanție de tranzacționare.

Ipoteză specială:

- În lipsa unui certificat de urbanism, selecția comparabilelor a fost realizată pe baza amplasării în intravilanul municipiului Făgăraș, a caracterului urban al zonei și a utilității economice probabile a terenului, fiind utilizate oferte de teren intravilan cu caracteristici generale comparabile.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este structurat astfel încât să permită identificarea proprietății evaluate, înțelegerea contextului juridic și de piață, precum și fundamentarea concluziei asupra valorii estimate.

Raportul cuprinde sinteza evaluării, termenii de referință ai lucrării, prezentarea datelor relevante privind proprietatea, analiza pieței specifice, analiza celei mai bune utilizări, metodologia și raționamentul de evaluare aplicat, precum și concluziile finale privind valoarea estimată. În completare, raportul include anexe considerate relevante pentru susținerea opiniei de evaluare, respectiv documente de proprietate, date de piață, planuri de identificare și material fotografic.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu scopul și utilizarea desemnată precizate în prezentul document și a fost predat beneficiarului în forma convenită.

2.12. Restricții de utilizare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată 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. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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

În cadrul prezentei evaluări au fost avuți în vedere, în măsura relevanței lor pentru proprietatea analizată, factorii de mediu, sociali și de guvernanta care pot influența valoarea de piață a bunului imobil.

Pentru proprietatea evaluată nu au fost identificate, pe baza informațiilor disponibile la data evaluării, elemente ESG cu impact semnificativ asupra valorii estimate, altele decât cele reflectate deja prin localizare, acces, utilizare și caracteristicile generale ale amplasamentului.

2.14. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

În conformitate cu cerințele SEV 100, pe parcursul elaborării prezentului raport de evaluare au fost aplicate proceduri interne de control al calității, având ca scop asigurarea coerenței, acurateței și susținerii adecvate a concluziilor formulate. Aceste proceduri au inclus verificarea concordanței dintre informațiile documentare și datele utilizate în analiză, controlul coerenței între capitolele raportului, revizuirea calculelor și a raționamentului de evaluare, precum și verificarea încadrării metodologice în standardele aplicabile. Totodată, în etapa de revizuire finală a fost utilizat și un instrument informatic de suport pentru identificarea eventualelor neconcordanțe de redactare, logică internă sau prezentare formală, fără ca acesta să substituie raționamentul profesional al evaluatorului. Raportul a fost supus unei verificări finale privind completitudinea informațiilor, consistența concluziilor și adecvarea acestora la scopul evaluării.

2.15. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

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

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

- - Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;
- - Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- - Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;

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

2.16. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, adoptate de ANEVAR, precum și cu standardele și ghidurile relevante aplicabile evaluării proprietăților imobiliare.

Metodologia utilizată, analiza efectuată și concluziile formulate sunt în concordanță cu cerințele profesionale aplicabile la data evaluării, raportat la natura proprietății și la scopul evaluării.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zonă și localizare

Proprietatea evaluată este amplasată în intravilanul municipiului Făgăraș, jud. Brașov, pe strada Tăbăcari, într-o zonă urbană cu caracter mixt, specifică țesutului construit existent al localității. Zona este integrată în perimetrul construit al municipiului și beneficiază de acces la infrastructura urbană specifică localităților de rang municipal.

Municipiul Făgăraș reprezintă un centru urban secundar al județului Brașov, cu funcțiuni administrative, comerciale, educaționale și de servicii, având o piață imobiliară activă, în special pentru proprietăți rezidențiale, terenuri intravilane și spații cu utilizări complementare. Din punct de vedere al poziționării, amplasamentul analizat se află într-o zonă cu accesibilitate bună la rețeaua stradală locală și cu apartenență la un cadru urban consolidat.

3.2. Identificarea proprietății

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un teren intravilan în suprafață de 64 mp, identificat cu nr. cadastral 109096 și înscris în Cartea Funciară nr. 109096 Făgăraș.

Conform extrasului de carte funciară pus la dispoziția evaluatorului, imobilul este evidențiat ca teren neîmprejmuit, iar în anexa grafică aferentă documentației cadastrale este menționată categoria de folosință drum, cu localizare la strada Tăbăcari.

Obiectul evaluării îl constituie exclusiv terenul descris anterior, în limitele identificării cadastrale și juridice rezultate din documentele analizate.

3.3. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate

Din punct de vedere juridic, proprietatea este înscrisă în Cartea Funciară nr. 109096 Făgăraș, având număr cadastral 109096.

Conform înscrierilor din partea a II-a a cărții funciare, dreptul de proprietate asupra imobilului aparține Municipiului Făgăraș – Domeniul Privat, cu titlu de dobândire în baza actelor administrative menționate în extrasul CF.

În partea a III-a a extrasului de carte funciară analizat nu sunt evidențiate sarcini înscrise asupra imobilului. Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor puse la dispoziție, fără efectuarea unor verificări juridice de specialitate suplimentare, altele decât cele specifice activității de evaluare.

3.4. Amplasament și utilități

Imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Făgăraș, cu front la strada Tăbăcari, având acces direct din rețeaua stradală locală. Forma și configurația terenului sunt cele rezultate din planul de amplasament anexat documentației cadastrale.

Având în vedere poziționarea în cadrul unei zone urbane construite, se apreciază că proprietatea beneficiază, la nivelul zonei, de acces la utilitățile publice specifice mediului urban, respectiv energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale, în funcție de configurația și posibilitățile de racordare existente la limita amplasamentului sau în proximitate.

Terenul analizat are dimensiuni reduse și o utilizare specifică de circulație/acces, conform categoriei de folosință evidențiate în documentația cadastrală.

4. Analiza pietei imobiliare

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-

cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

4.1. Definirea pieței specifice

Piața specifică aferentă proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor intravilane de dimensiuni mici și medii din municipiul Făgăraș, cu utilizări posibile de tip circulație, acces, completare funcțională, alipire sau utilizări urbane complementare, în funcție de reglementările urbanistice aplicabile și de configurația fiecărui amplasament.

Având în vedere caracteristicile proprietății analizate, respectiv suprafața redusă de 64 mp, categoria de folosință drum și amplasarea în cadrul unei zone urbane construite, se apreciază că aceasta nu se încadrează în segmentul tipic al terenurilor destinate dezvoltării imobiliare independente, ci într-un subsegment de piață restrâns, specific terenurilor cu utilitate funcțională locală, valoarea fiind influențată în mod semnificativ de poziționare, acces, posibilitatea de integrare în proprietăți adiacente și utilitatea economică efectivă.

Piața locală a terenurilor intravilane din Făgăraș este una activă, cu oferte variate ca suprafață, localizare, acces și grad de echipare edilitară, însă pentru terenurile cu suprafețe foarte mici și cu utilizare atipică numărul tranzacțiilor direct comparabile este limitat, ceea ce impune utilizarea unor comparabile orientative și aplicarea de ajustări corespunzătoare.

4.2. Cererea solvabilă

Cererea solvabilă pentru terenuri intravilane în municipiul Făgăraș este susținută în principal de persoane fizice interesate de construcția de locuințe individuale, de investitori locali și de proprietari ai terenurilor învecinate care urmăresc extinderea, regularizarea sau optimizarea funcțională a proprietăților deținute.

În cazul proprietății evaluate, cererea solvabilă este apreciată ca fiind restrânsă și specifică, având în vedere dimensiunea redusă a terenului și utilitatea sa limitată ca bun imobiliar independent. În mod realist, interesul de piață pentru un astfel de activ poate proveni cu prioritate din partea proprietarilor vecini, a entităților publice sau private care urmăresc asigurarea accesului, completarea unui front stradal ori regularizarea unei situații cadastrale și funcționale existente.

Prin urmare, cererea solvabilă există, însă este una de nișă, sensibilă la condițiile concrete de utilizare și la beneficiul economic direct pe care terenul îl poate genera pentru un potențial cumpărător.

4.3. Oferta competitivă

Oferta competitivă identificată pe piața locală este compusă din terenuri intravilane aflate la vânzare în municipiul Făgăraș, cu localizări urbane și caracteristici generale comparabile, utilizate ca repere de piață pentru estimarea valorii terenului evaluat. Având în vedere particularitățile proprietății subiect, comparabilele selectate au rol orientativ, fiind necesară interpretarea lor în raport cu suprafața foarte

redușă și utilitatea specifică a terenului evaluat. Datele ofertelor au fost preluate din sursele publice disponibile la data analizei.

Tabel comparativ – ofertă de piață

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1 – OFERTĂ	Comparabila 2 – OFERTĂ	Comparabila 3 – OFERTĂ
Sursa informației	Documentație cadastrală / CF	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449	TABOO Imobiliare – tel. 0760 257 449
Suprafață (mp)	64	527	500	2.000
Preț total (EUR)	—	21.980	27.000	69.000
Preț de vânzare (EUR/mp)	—	41,71	54,00	34,50
Preț estimat după negociere (EUR/mp)	—	37,54	48,60	31,05
Tipul comparabilei	Proprietate evaluată	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restricții legale	Conform CF	—	—	—
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Condiții de vânzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. Tăbăcari, Făgăraș	Șoseaua Combinatului / Cartier Miorița	Zonă ultracentrală – aprox. 5 min de Cetatea Făgăraș	Zona Oltului
Acces	Direct din stradă urbană	Asfaltat	Asfaltat	Drum pietruit cu perspectivă de asfaltare
Deschidere la stradă (m)	nespecificată în mod expres	17	37	12
Forma	Neregulată / specifică unei suprafețe reduse	Normală	Normală	Normală
Utilități	La nivelul zonei urbane	În zonă	În fața terenului	În fața terenului
Cea mai bună	Circulație / acces /	Rezidențial	Rezidențial	Rezidențial /

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	Comparabila 1 – OFERTĂ	Comparabila 2 – OFERTĂ	Comparabila 3 – OFERTĂ
utilizare	completare funcțională			investiție

În raport cu aceste oferte, terenul evaluat prezintă o suprafață mult inferioară, o funcționalitate distinctă și o utilitate de piață mai restrânsă, motiv pentru care valorile unitare rezultate din ofertele analizate nu pot fi preluate direct, ci trebuie interpretate prin prisma unor ajustări semnificative privind suprafața, utilizarea economică, forma și potențialul real de exploatare.

4.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor intravilane din municipiul Făgăraș se caracterizează printr-o ofertă relativ diversificată, în special pentru loturi destinate construcției de locuințe individuale sau unor utilizări mixte, în timp ce segmentul terenurilor de suprafață foarte redusă și cu utilitate limitată este slab reprezentat.

În acest context, pentru proprietatea evaluată, raportul dintre cerere și ofertă nu reflectă o piață largă și lichidă, ci mai degrabă un echilibru punctual, dependent de existența unui cumpărător cu interes concret și utilitate directă pentru terenul respectiv. Din această perspectivă, echilibrul pieței este apreciat ca fiind fragil și localizat, iar valoarea de piață a proprietății este influențată într-o măsură mai mare decât în cazul terenurilor standard de utilitatea specifică și de interesul particular al potențialilor utilizatori.

5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

5.1. Cea mai buna utilizare

Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, respectiv suprafața redusă de 64 mp, categoria de folosință „drum”, amplasarea în intravilanul municipiului Făgăraș și integrarea în cadrul unei zone urbane construite, cea mai bună utilizare a terenului este reprezentată de **utilizarea ca teren de circulație, acces sau completare funcțională a proprietăților învecinate.**

Analiza criteriilor de determinare a celei mai bune utilizări relevă faptul că utilizarea analizată este **legal permisă**, în concordanță cu destinația evidențiată în documentația cadastrală, **posibilă fizic**, având în vedere configurația și dimensiunea terenului, **fezabilă economic**, prin raportare la utilitatea directă pentru proprietățile adiacente, și **maximizatoare de valoare**, în contextul limitărilor generate de suprafața și forma acestuia.

Nu se justifică o utilizare independentă de tip rezidențial sau investițional, terenul neavând dimensiunile și caracteristicile necesare pentru dezvoltări autonome, valoarea sa fiind determinată în principal de utilitatea funcțională în raport cu proprietățile limitrofe.

5.2. METODE DE EVALUARE

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

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

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- **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/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

5.3. Evaluarea terenului

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

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin **metoda comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară - vezi **capitolul 4.3. Oferte competitive**.

Tabel – Elemente specifice ale proprietății evaluate

Element	Descriere
Adresa	Municipiul Făgăraș, str. Tăbăcari, județul Brașov
Categoria de folosință	Drum
Suprafață teren (S teren)	64 mp
Topografie	Teren plan
Forma terenului	Neregulată / specifică unei suprafețe reduse
Împrejmuire	Nu rezultă împrejmuirea din documentația analizată
Deschidere la drum	Teren cu acces la str. Tăbăcari
Stare actuală	Liber de construcții
Utilizare actuală	Circulație / acces
Regim juridic	Proprietatea Municipiului Făgăraș – domeniul privat
Data evaluării	10.02.2026
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață
Categoria de valoare adecvată scopului	Valoare de piață

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		1.984	21,976	27,000	69.000
Suprafata - mp		64	527.00	500.00	2000
Deschidere		7.00	17.00	37.00	12.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		31	41.70	54.00	34.50
Discount negociere			-0.10	-0.10	-0.10
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			38	49	31
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			38	49	31
Pret corectat					
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			38	49	31
Pret corectat					
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			38	49	31
Pret corectat					
Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			38	49	31
Pret corectat					
Localizare		Tabacari Central	Cartier Miorita	Semicentral- nord	Zona Oitului
Corectie (%)			25%	0	25%
Corectie			9	49	8
Pret corectat			47		39
Acces		asfaltat	asfaltat	afaltat	pietruit
Corectie (%)			0	0	10%
Corectie			47	49	4
Pret corectat					43
Suprafata		64	527	500	2000
Corectie (%)			-10%	-10%	-10%
Corectie			-5	-5	-4
Pret corectat			42	44	39
Deschidere/ adancime		7	17	37	12

Deschidere/ adancime	0.48	0.55	2.74	0.29
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		42	44	39
Pret corectat				
Utilitati	da	da	da	da
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		42	44	39
Pret corectat				
Cea mai buna utilizare	drum	rezidential	rezidential	rezidential/investitie
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-13	-13	-12
Pret corectat		30	31	27
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		29.6	30.6	27.2
Pret corectat				
Alte ajustari				
Corectie (%)		0.0	0.0	0.0
Corectie		30	31	27
Pret corectat				
Corectie totala neta		-8	-18	-4
Corectie totala neta (%)		-21%	-37%	-13%
Corectie totala bruta		27	18	27
Corectie totala bruta (%)		71%	37%	88%
Numar corectii negative		2	2	2
Numar corectii pozitive		1	0	2
Numar elemente similare		9	10	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				31,00 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				1.984 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimals			1.980 Euro


 ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI IN ROMANIA
 Evaluators autorizat
DOBRILA LILIANA
 Legitimatie Nr. 12154
 Valabil 2026
 Specializarea: EPI, EPM
 ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

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.**

Drept de proprietate

Nu au fost necesare ajustări pentru acest element, întrucât atât proprietatea evaluată, cât și comparabilele analizate reflectă **drept de proprietate integral**, fără diferențe semnificative care să influențeze valoarea.

Condiții de finanțare

Nu s-au aplicat ajustări, întrucât toate proprietățile comparate au fost analizate în ipoteza unor **condiții de plată cash**, considerate conforme cu condițiile obișnuite ale pieței.

Condiții de vânzare

Nu au fost identificate condiții speciale de tranzacționare care să impună corecții suplimentare. Atât proprietatea subiect, cât și comparabilele au fost analizate în ipoteza unor **condiții normale de vânzare**, specifice unei piețe concurențiale.

Condiții de piață

Nu s-au aplicat ajustări pentru condițiile de piață, întrucât toate ofertele selectate sunt contemporane datei evaluării și reflectă **condiții de piață curente**, fără influențe excepționale sau dezechilibre majore care să justifice corecții temporale.

Localizare

Pentru acest element au fost aplicate ajustări în funcție de poziționarea comparabilelor în raport cu amplasamentul proprietății evaluate.

- **Comparabila 1 – Cartier Miorița** a fost ajustată pozitiv cu **+25%**, întrucât este situată într-o zonă periferică / rezidențială în dezvoltare, inferioară ca poziționare și expunere față de amplasamentul subiect din **str. Tăbăcari – zonă centrală**.
- **Comparabila 2 – zonă semicentrală / nord** nu a necesitat ajustare, fiind apreciată ca având o localizare relativ apropiată ca atractivitate generală.
- **Comparabila 3 – Zona Oltului** a fost ajustată pozitiv cu **+25%**, deoarece amplasamentul acesteia este inferior sub aspectul centralității, accesibilității urbane și al integrării în țesutul urban consolidat.

Ajustările pozitive aplicate comparabilelor semnifică faptul că acestea sunt inferioare subiectului din punct de vedere al localizării, fiind necesară creșterea prețului lor unitar pentru a reflecta poziția mai favorabilă a proprietății evaluate.

Acces

Nu s-au aplicat ajustări pentru comparabilele 1 și 2, întrucât acestea beneficiază de **acces asfaltat**, similar cu cel al proprietății evaluate.

Pentru **Comparabila 3** s-a aplicat o ajustare pozitivă de **+10%**, având în vedere că accesul se realizează de pe **drum pietruit**, condiție inferioară celei aferente proprietății subiect, care beneficiază de acces direct din rețeaua stradală urbană asfaltată.

Suprafață

A fost aplicată o ajustare de **-10%** tuturor comparabilelor, întrucât terenul evaluat are o **suprafață mult mai redusă** față de terenurile comparabile, ceea ce influențează direct utilitatea și piața țintă a proprietății.

În mod obișnuit, terenurile de dimensiuni mici pot înregistra valori unitare mai ridicate; însă, în cazul de față, suprafața foarte redusă a terenului evaluat, corelată cu utilizarea sa specifică, nu generează un avantaj economic tipic, ci dimpotrivă, limitează semnificativ posibilitățile de valorificare independentă. Din acest motiv, ajustarea a fost aplicată în sens negativ, pentru a reflecta utilitatea mai redusă a subiectului în raport cu loturile standard de construcție.

Deschidere / adâncime

Nu au fost aplicate ajustări pentru acest element, întrucât raportul dintre deschidere și adâncime, deși diferit între proprietăți, este deja reflectat în analiza de ansamblu a formei și a funcționalității terenului. În plus, în cazul terenului evaluat, influența acestui element este secundară în raport cu utilizarea sa dominantă de **drum / acces**.

Utilități

Nu au fost necesare ajustări, întrucât atât proprietatea evaluată, cât și comparabilele analizate beneficiază de **utilități existente la nivelul zonei**, diferențele fiind considerate ne semnificative în raport cu scopul evaluării.

Cea mai bună utilizare

Acest element a necesitat una dintre cele mai importante ajustări, respectiv **-30%** pentru toate comparabilele, întrucât există o diferență semnificativă între utilizarea optimă a terenului subiect și cea a comparabilelor.

Proprietatea evaluată are ca **cea mai bună utilizare** funcția de **teren pentru circulație, acces sau completare funcțională**, în timp ce comparabilele analizate sunt terenuri cu utilizare **rezidențială** sau **rezidențial-investițională**, având un potențial economic net superior.

Prin urmare, ajustarea negativă reflectă faptul că terenul subiect nu beneficiază de aceeași capacitate de dezvoltare și monetizare ca loturile standard de construcție, ceea ce conduce la o valoare de piață unitară inferioară.

Status urban

Nu au fost aplicate ajustări, întrucât toate proprietățile analizate sunt **terenuri intravilane**, cu caracteristici urbanistice generale comparabile sub acest aspect.

Alte ajustări

Nu au fost identificate alte elemente de comparație cu influență suficient de semnificativă asupra valorii, care să justifice aplicarea unor corecții suplimentare distincte.

În urma aplicării ajustărilor, a rezultat un interval al valorilor unitare corectate cuprins între **27 și 31 Euro/mp**. Pentru determinarea valorii de piață a terenului evaluat, s-a considerat că **proprietatea comparabilă nr. 2**, care prezintă cea mai mică corecție brută și un grad ridicat de similitudine cu terenul-subiect, reflectă cel mai fidel caracteristicile acestuia.

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

$$31 \text{ €/mp} \times 64 \text{ mp} = 1.984 \text{ €}, \text{ respectiv } 10.100 \text{ Lei}$$

Curs valutar: 1 Euro = 5,0910 lei



5.4. 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 :

Proprietate evaluată	Valoare de piață (Lei/mp)	Valoare de piață (Lei)
Teren intravilan – 64 mp	157,8	10.100 Lei

Curs euro la data evaluării:
1 Euro = 5,0910 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



A N E X E

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

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

0760257449

**Teren cu PUZ utilitati in zona
527 mp in Cartierul Miorita**

Făgăraș, Județul Brașov- [Vezi](#)

[Hartă](#)

21.980 €

41.71 € / mp



2

Sup. teren:

527 mp

Tip:

Construcții

[Vezi Hartă](#)

Descriere teren

Vrei sa iti construiesi casa visurilor tale intr-o zona linistita si in plina dezvoltare ? TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare pe Soseaua Combinatului, Fagaras. Daca doresti

sa construiesi si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 527 mp. Strada pe care se afla acest teren este in plina dezvoltare in zona 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 anunț: 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 construiesi 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 construiesi 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 in 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)

2

TABOO Imobiliare
PRO

0760257449
Apelează acum

Sup. teren:
2.000 mp

Tip:
Construcții

[Vezi Harta](#)

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

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 in: 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 comunluminat stradal

Alte caracteristici



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

Nr. cerere	49762
Ziua	09
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198297208



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 109096 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	109096		64	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

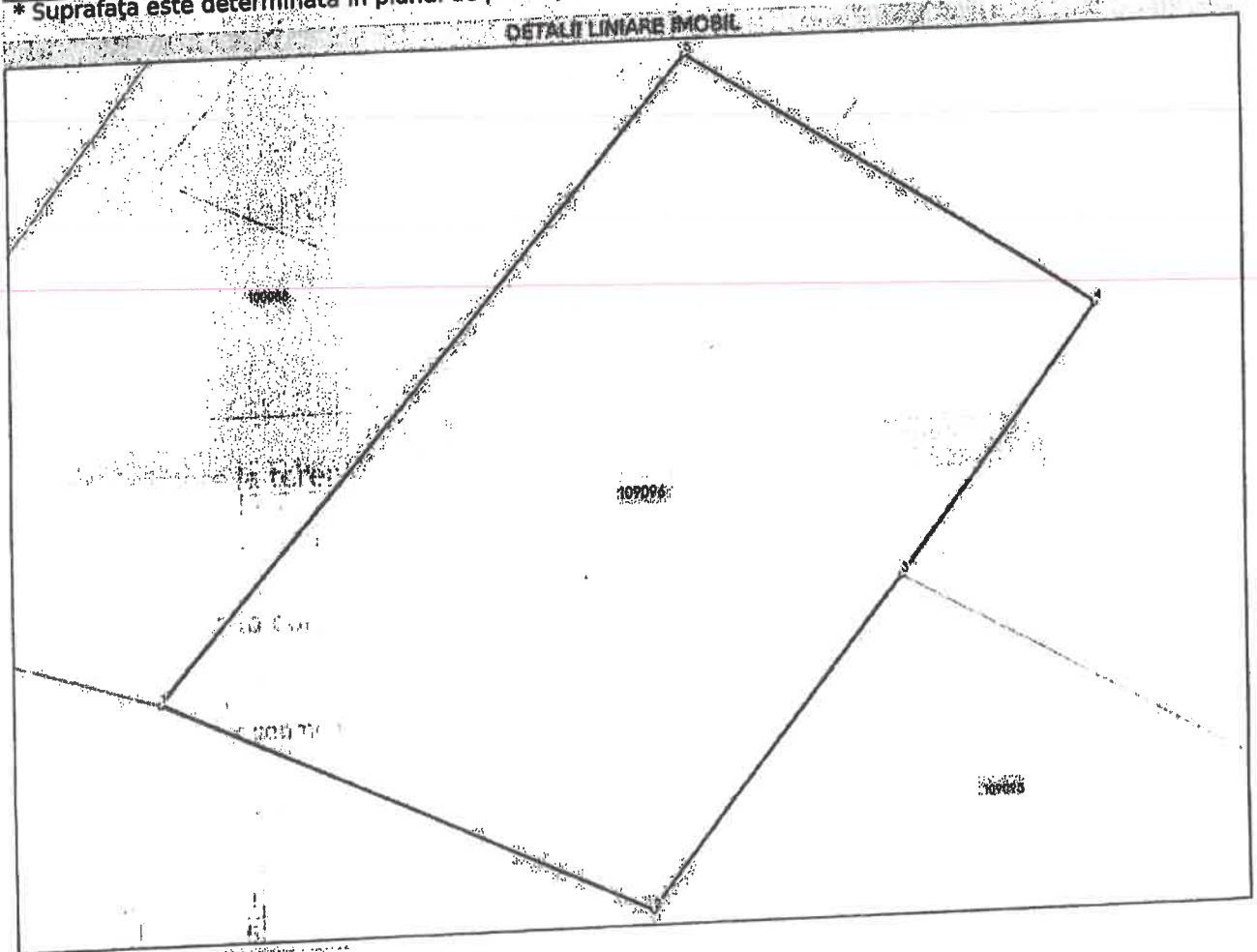
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40110 / 09/10/2025		
Act Administrativ nr. 158, din 28/11/2016 emis de CL FAGARAS; Act Administrativ nr. 5193, din 23/02/2017 emis de Municipiul Făgăraș; Act Administrativ nr. 5167, din 17/02/2017 emis de UAT FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, DOMENIU PRIVAT		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 105524/Făgăraș, înscrisă prin încheierea nr. 2906 din 17/02/2017; cerere nr.22274/22.10.2018 c.f.		

C. Partea III. SARCINI

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

Teren		Observații / Referințe
Nr cadastral	Suprafața (mp)*	
109096	64	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren							Observații / Referințe
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	
1	drum	DA	64	-	-	-	Strada Tabacari

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	6.862
2	3	5.228
3	4	4.205
4	5	6.191
5	1	10.49

** 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,
10-12-2025

Asistent Registrator,
VERGINIA-ANGELICA BOSANCU

Referent,

Data eliberării,
/ /

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

Commented [L1]:



