

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic

Consiliul Local al Municipiului Târnăveni în sesiunea ordinară din data de 26 februarie 2023,

Având în vedere Referatul de aprobare nr.991/14.01.2026 și Raportul de specialitate privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune, în suprafață totală 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic, întocmit în cadrul Direcției Tehnice și înregistrat sub nr.994/14.01.2026;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2), lit(c) și (d), art.155, alin.1, din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând cont de prevederile art.308 și art.309 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ,

Având în vedere prevederile art.7, alin. 2 din Legea 52/2003, Legea transparenței decizionale în Administrația Publică,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr.378/18.12.2025, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, ing Suci Mircea, respectiv valoarea de pornire la licitație a redevenței pentru concesionarea a două loturi de pășune, în suprafață totală de 109,021 ha, înscrise în CF nr.52260 -66,091 ha și CF 52261 – 42,930 ha, situate în Târnăveni(pășunea Alunei), conform Anexei nr.1 la prezenta.

Art.2 Se aprobă redevența minimă pentru licitația publică de concesionare a două loturi de pășune, în suprafață totală de 109,021 ha, situate în Târnăveni(pășunea Alunei), în valoare totală de 128.180 EUR/an, respectiv 652.577 lei/an, la un curs 1 EUR=5,0911 lei.

Art.3 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), pe o perioadă de 30 de ani, conform Anexei nr.2 la prezenta.

Art.4 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Municipiului Târnăveni.

Președinte de sesiune

Avizează pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL
Ștefan Blănaru

ANUNȚ

Astăzi 14.01.2026, Primarul Municipiului Târnăveni, anunță deschiderea procedurii de transparență decizională a procesului de elaborare a proiectului următorului act normativ: **Proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic**

Documente anexate:

- Proiect de hotărâre
- Refera de aprobare primar nr. 991/14.01.2026
- Raport de specialitate nr.994/14.01.2026
- Raport evaluare nr.378/18.12.2025
- Studiu de oportunitate

Documentația poate fi consultată: pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Târnăveni, <https://primariatarnaveni.ro/dezbateri-publice/si> la sediul Primăriei Municipiului Târnăveni Piața Primăriei nr.7

Proiectul de act normativ se poate obține în copie, pe bază de cerere depusă la biroul de relații cu publicul al Primăriei Municipiului Târnăveni.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normative supus procedurii de transparență decizională se pot depune până la data de 30.01.2026 prin:

-formularul online disponibil pe pagina de internet a instituției la linkul <https://online.primariatarnaveni.ro/epetitii/public/petitii/addpetitie>;

-mesaj în format electronic pe adresa de e-mail: office@primariatarnaveni.ro;

-prin poștă, pe adresa: Primăria municipiului Târnăveni Piața Primăriei nr.7, Târnăveni județul Mureș;

-la sediul instituției, la Registratură, la adresa Târnăveni Piața Primăriei nr.7, între orele 09-15 .

Materialele transmise vor purta mențiunea "*Propuneri privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea unei suprafețe de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic*

Propunerile, sugestiile, opiniile cu valoare de recomandare vor fi publicate pe pagina de internet a instituției, la linkul <https://primariatarnaveni.ro/dezbateri-publice/>.

Nepreluarea recomandărilor formulate și înaintate în scris va fi justificată în scris.

Pentru cei interesați există și posibilitatea organizării unei întâlniri în care să se dezbată public proiectul de act normativ, în cazul în care acest lucru este cerut în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate sau instituție public până la data de 13.02.2026.

Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție la următoarele date de contact: telefon: 0265443400, e-mail transparenta@primariatarnaveni.ro, persoană de contact: Dna Cimpoca Virginia Maria.

Primarul Municipiului Târnăveni

Megheșan Nicolae Sorin





Nr. 991/14.01.2026

Referat de aprobare

În temeiul prevederilor art.155, alin.(1) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Tărnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic.

Redevența a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, ing. Suciu Mircea, nr.378/18.12.2025, înregistrat sub nr.22733/23.12.2025, în cuantum de: LOT 1 - 42,90 ha la 1200 EUR/ha/an, respectiv 21.856 lei/lună, la un curs 1 EUR= 5,0911 lei și LOT 2 - 66,0910 ha la 1160 EUR/ha/an, respectiv 32.525 lei/lună, la un curs 1 EUR=5.0911 lei.

Prin HCL nr.32/27.03.2023, Consiliul Local al Municipiului Tărnăveni a aprobat Normele procedurale de concesionare prin licitație publică a bunurilor imobile(terenuri/clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a municipiului.

Prin HCL nr.10827.11.2025, Consiliul Local al Municipiului Tărnăveni și-a însușit propunerea de concesionare a terenului pășune, în suprafață de 109,021 ha, situat în Tărnăveni (pășunea Alunei) și a aprobat necesitatea și oportunitatea elaborării unui Studiu de oportunitate pentru concesionarea acestuia, în vederea construirii unui parc fotovoltaic.

Studiul de oportunitate a fost întocmit ținând cont de prevederile art.308, alin.4 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ,

Concesionarea suprafeței de pășune se face prin licitație publică, în baza prevederilor art.303-331 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ.

Primarul Municipiului Tărnăveni

Sorin Nicolae Megheșan





Nr. 994/14.01.2026

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 991/14.01.2026 a Primarului Municipiului Târnăveni privind inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre referitor la însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 a Codului Administrativ și ținând cont de următoarele :

- prin HCL nr.32/27.03.2023, Consiliul Local al Municipiului Târnăveni a aprobat Normele procedurale de concesionare prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri/clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a municipiului
- prin HCL nr.108/27.11.2025, Consiliul Local al Municipiului Târnăveni și-a însușit propunerea de concesionare a terenului pășune, în suprafață de 109,021 ha, situat în Târnăveni (pășunea Alunei) și a aprobat necesitatea și oportunitatea elaborării unui Studiu de oportunitate pentru concesionarea acestuia, în vederea construirii unui parc fotovoltaic
 - Studiul de oportunitate a fost întocmit ținând cont de prevederile art.308, alin.4 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ,
 - concesionarea celor 2 loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha se face prin licitație publică, în baza prevederilor art.303-331 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ
 - Raportul de evaluare nr.378/18.12.2025, înregistrat de unitatea noastră sub nr.22733/23.12.2025 a fost întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR, ing. Suciu Mircea
 - Redevența pentru concesionarea a două loturi de teren în suprafață totală de 109,021 ha (Pășunea Alunei) a fost stabilit astfel : **LOT 1 - 42,90 ha la 1200 EUR/ha/an, respectiv 21.856 lei/lună, la un curs 1 EUR= 5,0911 lei și LOT 2 - 66,0910 ha la 1160 EUR/ha/an, respectiv 32.525 lei/lună, la un curs 1 EUR=5.0911 lei**

În acest sens, supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Târnăveni, proiectul de hotărâre referitor la însușirea Raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței și aprobarea Studiului de oportunitate pentru concesionarea a două suprafețe de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei), aparținând domeniului privat al Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic.

Director Executiv adj
Celestin Beleanu

Compartiment Patrimoniu
Felicia Rusu

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha (pășunea Alunei CF 52260 și CF 52261), proprietate privată a Municipiului Târnăveni, în vederea construirii unui parc fotovoltaic

CUPRINS

- CAP I.** Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii
- CAP II.** Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii
- CAP III.** Nivelul minim la redevenței și durata concesiunii
- CAP IV.** Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
- CAP V.** Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

CAPITOLUL I

Descrierea și identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Obiectul studiului îl reprezintă concesionarea a două loturi de pășune în suprafață totală de 109,021 ha, situate în intravilanul Municipiului Târnăveni (Pășunea Alunei), în vederea valorificării potențialului surselor regenerabile de tip fotovoltaic.

Terenurile fac parte din domeniul privat al municipiului și nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate, depusă în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar și nu face obiectul vreunui litigiu.

Pășunea a fost trecută în proprietatea privată a Municipiului Târnăveni în baza Ordinului nr.237/25.05.2001 emis de Prefectura Județului Mureș.

Acest proiect are ca scop valorificarea suprafeței de teren de 109,021 ha în beneficiul dezvoltării acestei zone a localității (Zona D), în scopul de a atrage investitori, în vederea creării de noi locuri de muncă și atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului.

Această suprafață de teren cu destinația de pășune nu este închiriată de către crescătorii de animale, momentan, datorită cantității mici de masă verde pe care o poate produce, a calității slabe a acesteia și datorită formei neregulate a terenului, astfel că este oportun ca acest teren să fie valorificat în alte activități.

Accesul se poate realiza din DN 14 A, str. Armatei- str. Pref. Vasile Moldovan- str. Libertății. Vecinătățile proprietății sunt terenuri agricole private.

CAPITOLUL II

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim, atât din punctul de vedere al concedentului, Municipiul Târnăveni, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale se identifică 4 componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspecte de ordin economic, financiar, social și de mediu.

1. Din punct de vedere economic

- concesionarea celor două terenuri intravilane, proprietatea privată a municipiului Târnăveni, în vederea amplasării unei Centrale Electrice Fotovoltaice (CEF), reprezintă o sursă de atragere de venituri suplimentare la bugetul local, iar din perspectiva dezvoltării durabile a zonei, se vor încuraja investițiile necesare pentru amenajarea drumurilor din zona pentru asigurarea accesului utilajelor agabaritice necesare investiției și montajul echipamentelor CEF

- de asemenea, apare oportunitatea utilizării materialelor de construcții autohtone, cum ar fi: materia primă pentru fundații, platforme de montaj, căi de acces, etc.

- ținând cont de durata de viață a întregii centrale, de minim 35-40 de ani, se pot obține venituri sigure și constante la bugetul local din redevența datorată de către concesionar, precum și din taxe și impozite (teren, salarii ale angajaților)

- există posibilitatea accesării unor fonduri europene nerambursabile pentru dezvoltarea sustenabilă a zonei

2. Din punct de vedere financiar

- concesionarea celor două terenuri situate în intravilan, proprietatea privată a municipiului Târnăveni, în vederea amplasării unei Centrale Electrice Fotovoltaice (CEF) determină o sursă de venituri pentru bugetul local prin plata redevenței anuale și prin plata impozitelor și a taxelor aferente

- derularea activității de generare a energiei electrice din centrala fotovoltaică va conduce la creșterea potențialului economic al zonei

- în sarcina concesionarului va intra întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv responsabilitatea din punct de vedere al mediului.

3. Din punct de vedere social

- concesionarea terenurilor situate în intravilan, proprietatea privată a municipiului Târnăveni, în vederea amplasării unei Centrale Electrice Fotovoltaice (CEF) va genera noi locuri de muncă pentru cetățenii Municipiului Târnăveni

- se pot impulsiona și alte activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei, iar investițiile în instalații fotovoltaice ar conduce la îmbunătățirea nivelului de trai al locuitorilor

- prin realizarea acestei concesiuni se atrage capitalul privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și motivarea interesului cetățenilor de a-și diversifica activitățile productive în zonă, precum și pentru promovarea unor proiecte ce îndeplinesc cerințele Uniunii Europene

4. Din punct de vedere al componentei de mediu

- concesionarul va avea obligația să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu
- prin contract se transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului și anume:
 - luarea măsurilor pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
 - arhitectura va fi în concordanță cu ambientul architectural zonal;
 - amplasarea pe teren a investiției, precum și căile de acces vor fi proiectate astfel încât să asigure fluenta în zonă;
 - prin soluțiile adoptate se va ține cont de îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere;
 - reducerea emisiilor cu efect de seră ca urmare a utilizării tehnologiei moderne în cadrul centralei fotovoltaice.

CAPITOLUL III

Nivelul minim al redevenței și durata concesionării

- Durata propusă pentru concesionarea a două parcele de teren în suprafață totală de 109,021 ha, aparținând domeniului prival al municipiului Târnăveni (pășunea ȘAlunei) **este de 30 de ani.**

Conform prevederilor art.306, alin.(1) din OUG 57/2019, a Codului Administrativ *”Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui”.*

- Valoarea minima a revedenței pentru suprafața totală de 109,021 ha este de 128.180 EUR/an, respectiv 652.577 lei/an, la un curs 1 EUR=5,0911 lei, conform Raportului de evaluare nr.378/18.12.2025, întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR ing Suciu Mircea

CAPITOLUL IV

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

1. În conformitate cu prevederile art.303-331 din OUG 57/2019, a Codului Administrativ, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și privată ***prin procedura licitației publice.***
2. Principiile pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, conform prevederilor art.311 din OUG 57/2019 sunt:

- a)transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- b)tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- c)proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d)nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e)libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

3. După aprobarea de către Consiliul Local la Municipiului Târnăveni a prezentului Studiu de oportunitate se va elabora Caietul de sarcini și se va proceda la publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, într-un ziar national, pe site-ul primăriei și la avizier cu minim 20 de zile înainte de data licitației

4. Procedura de derulare a licitației și etapele premergătoare ale acesteia se vor descrie în Caietul de sarcini și în Documentația de atribuire, ținând cont de prevederile art.303-331 ale Codului Administrativ aprobat prin OUG 57/2019 și care vor fi aprobate de către Consiliul Local al Municipiului Târnăveni

CAPITOLUL V

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

După aprobarea Studiului de oportunitate de către Consiliul Local al Municipiului Târnăveni sunt necesare:

- aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Târnăveni a Caietului de sarcini și a documentației de atribuire
- minim 20 de zile pentru publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, într-un ziar national, pe site-ul primăriei și la avizierul instituției
- 5 zile pentru contestații
- maxim 20 zile pentru semnarea contractului de atribuire și a procesului-verbal de predare -primire

ÎNTOCMIT,

Compartiment Patrimoniu

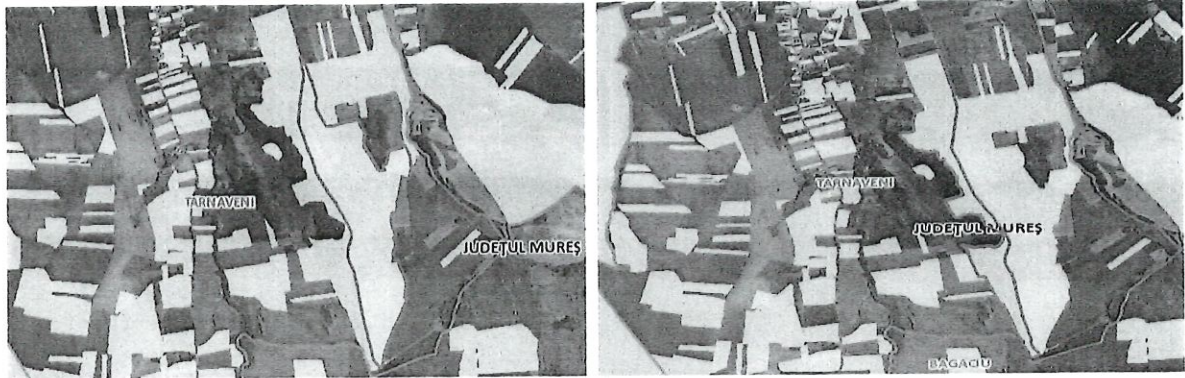
Felicia Rusu

ING. MIRCEA SUCIU-evaluator autorizat imobiliar si bunuri mobile, legitimatie ANEVAR nr.16434, str. Marton Aron nr.3/4, Tel:0265-263554, 0722317778, mirceasuciu@ymail.com

Nr.378/18.12.2025

JUDETUL MURES
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI TARNAVENI
Nr. 22733
din 23 Decembrie 2025

RAPORT DE EVALUARE IMOBILIARA



Obiective: stabilirea valorii de pornire a licitatiei, in vederea concesiunii terenurilor alipite in suprafata totala de 1.090.210 mp, inscrise in CF 52260/T-veni si CF 52261/T-veni.

Executant: Ing. Suci Mircea, evaluator autorizat imobiliar si bunuri mobile, legitimatie ANEVAR nr.16434.

Beneficiar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tarnaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures.

Proprietar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tarnaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures.

Data de referinta: - decembrie 2025.

EVALUATOR autorizat
MIRCEA SUCIU
ANEVAR nr. 16434

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Beneficiar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tranaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures, CF 4323535, Trezoreria Statului.

Proprietar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tranaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures, CF 4323535, Trezoreria Statului.

Executant: Ing.Mircea Suci - evaluator imobiliar si bunuri mobile, cu sediul in Tg. Mures, str. Marton Aron nr.3/4, legitimație ANEVAR nr. 16434, CIF 20328046.

Obiective:

Stabilirea valorii de pornire a licitatiei in vederea concesiunii terenului in suprafata totala de 1.090.210 mp, compus din urmatoarele parcele:

- A) Teren intravilan in suprafata de 429.300 mp, categoria de folosinta "curti-constructii, inregistrat in CF 52261/Tarnaveni, sub nr cad 52261.
- B) Teren intravilan in suprafata de 660.910 mp, categoria de folosinta "curti-constructii, inregistrat in CF 52260/Tarnaveni, sub nr cad 52260.

Imobilele sunt alipite si situate in zona mediana de sud a localitatii.

Data de referinta a evaluării: 14.12.2025.

Data inspectiei: 14.12.2025.

Data intocmirii raportului: 18.12.2025.

Scopul evaluării: stabilirea valorii minime de pornire a licitatiei pentru concesiunea parcelelor, in vederea construirii unui parc fotovoltaic.

Categoria de valoare estimată: Valoarea de piata.

Situatia juridică: conform extraselor CF 52260/T-veni si 52261/T-veni, eliberate in data de 29.09.2025, rezulta ca imobilele sunt in domeniul privat al Municipiului Tarnaveni. Dreptul de proprietate asupra imobilelor a fost dobandit in baza Actului Administrativ nr. OP237/25.05.2001, emis de Prefectura Mures. In baza CU 235/12.12.2012, respectiv AC 8/08.02.2013, emise de Primaria Tarnaveni, au fost operate urmatoarele modificari: schimbarea destinatiei terenului din extra in intravilan, respectiv modificarea categoriei de folosinta in "curti-constructii".

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.

Valoarea propusa:

Imobil	Suprafata teren	Evidentiere CF	Numar cad	Categoria de folosinta	Localizarea	Valoarea €	Valoarea lei	Redeventa €/ha/an	Redeventa €/parcela/an	Redeventa lei/parcela/an
Teren intravilan	429300	52261	52261	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1287900	6556828	1200	51516	262273
Teren intravilan	660910	52260	52260	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1916600	9757602	1160	76664	390304
TOTAL	1090210					3204500	16314430		128180	652577

Valorile au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR = 5,0911 lei

Valorile nu contin TVA

Evaluator autorizat EPI,EBM.

Ing. Mircea Suci

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	2
CUPRINS	3
CAPITOLUL I - TERMENI DE REFERINTA.....	4
1.1. PĂRȚILE CONTRACTANTE	4
1.2. OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII	4
1.3. SITUAȚIA JURIDICĂ.....	4
1.4. SURSE DE INFORMATII	4
1.5. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE ANEVAR.....	5
1.6. DEFINIREA VALORIILOR UTILIZATE.....	6
1.7. CONDITII ALE PIETEI.....	6
1.8. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	8
1.9. BAZELE LEGALE ȘI TEORETICE FOLOSITE ÎN EVALUARE	9
1.10. CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	9
CAPITOLUL II - DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	10
CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI	11
CAPITOLUL IV- EVALUAREA PROPRIETATII	18
4.1. ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA.....	19
4.2. ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITURILOR.	21
1) IPOTEZE PRINCIPALE (FOLOSITE ÎN CALCULE)	22
OBSERVAȚII IMPORTANTE ȘI RISCURI	25
CAPITOLUL V – CONCLUZII FINALE.....	28

CAPITOLUL I - TERMENI DE REFERINTA

1.1. Părțile contractante

Beneficiar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tranaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures, CF 4323535, Trezoreria Statului.

Proprietar: MUNICIPIUL TARNAVENI, cu sediul in Tranaveni, Piata Primariei, nr.7, judet Mures, CF 4323535, Trezoreria Statului.

Executant: Ing.Mircea Suciu – evaluator imobiliar si bunuri mobile, cu sediul in Tg. Mures, str. Marton Aron nr.3/4, legitimație ANEVAR nr. 16434, CIF 20328046.

1.2. Obiectul și scopul evaluării

Stabilirea valorii minime de pornire a licitatiei, in vederea concesiunii parcelor, in vederea construirii unui parc fotovoltaic.

1.3. Situația juridică

Conform extraselor CF 52260/T-veni si 52261/T-veni, eliberate in data de 29.09.2025, rezulta ca imobilele sunt in domeniul privat al Municipiului Tarnaveni. Dreptul de proprietate asupra imobilelor a fost dobandit in baza Actului Administrativ nr. OP237/25.05.2001, emis de Prefectura Mures. In baza CU 235/12.12.2012, respectiv AC 8/08.02.2013, emise de Primaria Tarnaveni, au fost operate urmatoarele modificari: schimbarea destinatiei terenului din extra in intravilan, respectiv modificarea categoriei de folosinta in "curti-constructii".

Imobilele nu sunt grevate de sarcini.

1.4. Surse de informatii

❖ Informații privind situația proprietății:

- Extras CF 52260/Tarnaveni/29.09.2025
- Extras CF 52261/Tarnaveni/29.09.2025
- Publicatii de vanzare in baza Legii 17/2014
- Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.
- SEV 100 - Cadrul general – Valoarea de piata – tip de valoare, precum și tipuri de valoare diferite de valoarea de piata;

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii.
 - SEV 102 – Implementare.
 - SEV 103 – Raportarea Evaluarii.
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare.
- ❖ Informatii de piata, furnizate de paginile de internet www.primariatarnaveni.ro,

1.5 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certifica ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate, opinia si concluzia personala, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, iar prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Evaluatorul are incheiata asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac Asigurari SA.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

1.6. Definirea valorii utilizate.

Valoarea de piață este definită în standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, prin Standardul ANEVAR 2025. Conform acestui standard, definiția valorii de piață a unei proprietăți este următoarea:

“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”.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, sau suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării.

Estimarea de către evaluator a valorii de piața în raportul de evaluare elaborat, a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii in curs.

1.7. Conditii ale pietei

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii actuale în evaluare este **Instabilitatea piețelor proprietăților evaluate**, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute. Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată de exemplu de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții pana la o clarificare a direcției prețurilor.

În perioada actuală, prețurile tuturor claselor de active care prezintă interes pentru evaluatori, cum ar fi: active financiare (acțiuni,

indici bursieri, derivate), întreprinderi, proprietăți imobiliare, bunuri mobile sau mărfuri (petrol, aur, oțel, etc.) prezintă o volatilitate extremă. Totodată, prețurile celor mai multe clase de active, fie de capital sau imobiliare au suferit corecții negative severe.

În condițiile unei piețe instabile, procesul de evaluare este mult îngreunat, deoarece evidențele factice privind tranzacționarea unor comparabile lipsesc sau sunt extrem de reduse.

Piața imobiliară se confruntă cu o frecvență în scădere abruptă a numărului tranzacțiilor, cu majorarea dobânzilor la credite și îngreunarea accesului la finanțare, cu deprecierea leului în raport cu monedele în care au fost contractate unele credite sau cu îndepărtarea ofertelor din piață (internet, presă, agenții) de prețurile reale de tranzacționare. Pe tot mai multe segmente piața a căpătat o caracteristică de piață inactivă sau puțin activă. Alte probleme vizează reacțiile unor primării la evaluări la piață a unor proprietăți imobiliare în cazul scăderii valorilor juste sau faptul ca unele grile notariale sunt depășite.

Și piața de capital se confruntă cu aspecte dificile cum sunt modificarea semnificativă a ratei fără risc și a primei pieței de capital, ceea ce induce o incertitudine în demersul de estimare a ratei de actualizare, elementul de influență major în abordarea pe bază de venituri, volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor/materiilor prime cu care operează, incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli sau ratele de creștere a fluxurilor considerate în evaluare.

În situația de **instabilitate a pieței** în cazul proprietății evaluate este necesar să se precizeze gradul de afectare a estimării, precum și dacă fenomenul de instabilitate a pieței este unul pasager sau este unul de lungă durată.

Raportul trebuie să includă descrierea cauzelor principale ale instabilității pieței și să descrie pe larg dificultățile specifice contextului evaluării (de exemplu lipsa unei baze rezonabile de comparabile) sau schimbarea foarte rapidă a condițiilor pieței.

Se recomandă, pentru unele categorii de proprietăți, exemplu întreprinderi, active financiare, proprietăți sau proiecte imobiliare în dezvoltare, să se realizeze o analiză de risc și senzitivitate. Este

recomandată includerea unui capitol suplimentar în raport, referitor la aspectele relevante ale riscurilor specifice cazului analizat în contextul crizei. În situațiile în care evaluatorul include în raport aceste aspecte suplimentare, este indicat să menționeze, pentru o mai completă lămurire a clientului, motivația pentru care au fost incluse în raport aceste aspecte. Estimarea de către evaluator a valorii de piață în raportul de evaluare elaborat, a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii în curs.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Evaluatorul a avut la dispoziție doar informațiile obținute de la proprietar/ beneficiar, și cele cuprinse în fișa clădirii.
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- Informațiile furnizate sunt considerate autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile la data evaluării în lumina informațiilor de piață la acea dată.
- Se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale pot fi obținute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe

care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Calculul redevenței pentru terenurile aflate în proprietatea statului se realizează în temeiul OUG nr. 57/2019 – Codul administrativ, art. 303–307, coroborat cu HG nr. 71/2007, pe baza unui raport de evaluare întocmit conform Standardelor ANEVAR, ținând cont de valoarea de piață și destinația bunului.

1.9. Bazele legale și teoretice folosite în evaluare

Pentru evaluarea proprietatii, tinand cont de specificul ei, s-au utilizat urmatoarele metode:

Pentru evaluarea proprietatii s-au utilizat metodele:

- Metoda comparatiilor de piata(valoare teren)
- Metoda capitalizarii veniturilor(redeventa).

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele si recomandarile ANEVAR.

Etapele parcurse:

- Inspectia bunurilor supuse evaluarii, discutii purtate cu proprietarul.
- Aplicarea metodelor de evaluare descrise mai sus.
- Concilierea valorilor obtinute si formarea opiniei evaluatorului.

1.10. Clauza de nepublicare

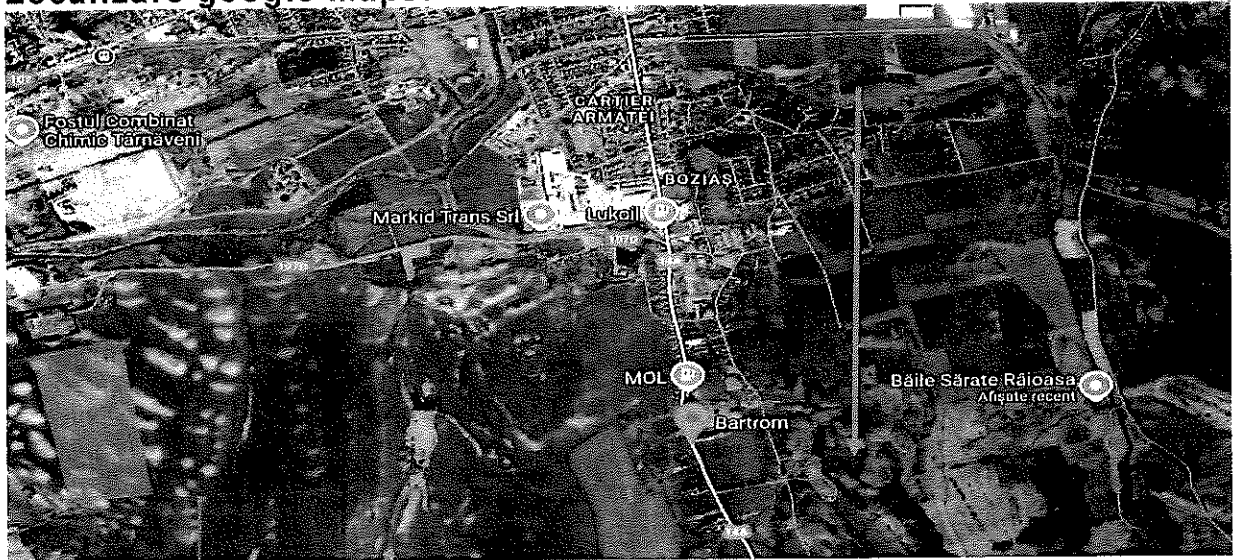
Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară. Tinand cont de specificul si scopul raportului de evaluare, vor putea fi publicate, fara acordul consultantului, doar valorile obtinute in acest raport.

CAPITOLUL II - DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Parcelele analizate sunt alipite și situate în zona mediana de sud a municipiului Tarnaveni.

Accesul auto și pietonal se realizează prin intermediul DN14A (str. Armatei), ulterior printr-un drum de exploatare, pietruit (400 metri).

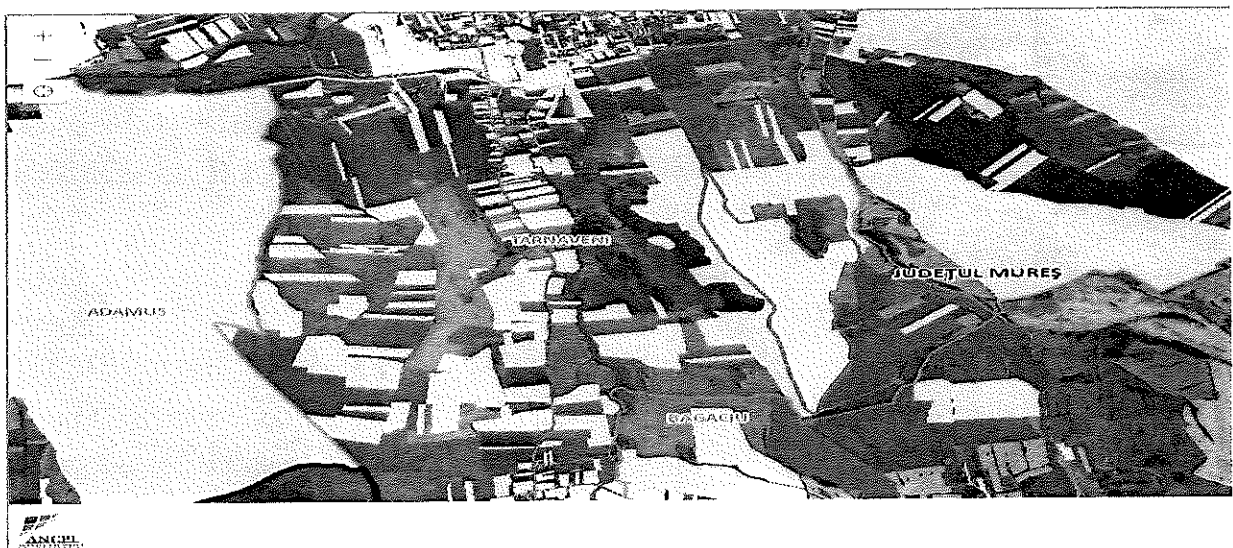
Localizare google maps:



În cadrul raportului, a fost stabilită valoarea de piață, respectiv redevența minimă aferentă următoarelor parcele:

1. CF 52260/Tarnaveni

Teren intravilan în suprafață de 660.910 mp, categoria de folosință "curți-construcții", evidențiat în CF 52260/Tarnaveni, cad 52260, imobil cu localizare certă. Parcela are o formă neregulată, declivitate moderat înclinată.



2. CF 52261/Tarnaveni

Teren intravilan in suprafata de 429.300 mp, categoria de folosinta "curti-constructii", evidentiat in CF 52261/Tarnaveni, cad 52261, imobil cu localizare certa. Parcela are o forma neregulata, declivitate moderat inclinata.



Capitolul III. Analiza pietei

3.1. Definirea pietei

Piața proprietatilor imobiliare a fost definita ca fiind interacțiunea dintre persoane (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fii banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, prin potențialul de a produce venituri, caracteristicile investitorilor si chirasilor.

Piața este influențata de atitudinile, motivațiile si interacțiunile vânzătorilor si cumpărătorilor. Ea reacționează la situația pieței forței de muncă si stabilitatea veniturilor.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si

cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietee sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.
- f) Valoarea unui teren extravilan care se invecineaza cu o linie de inalta tensiune este semnificativ mai mare, datorita posibilitatii de a dezvolta pe acesta, la costuri semnificativ mai mici, a unor parcuri fotovoltaice. Potentialul lor de a produce energie verde si de a genera venituri constante il fac deosebit de atractiv pentru investitori si conduce la dezvoltarea durabila a zonei.

3.2. Aspecte social-economice.

Piata imobiliara:

Piata imobiliara din Romania este strans legata de evolutia economiei, care este afectata de efectele crizei imobiliare. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influentata de reglementari guvernamentale si locale. Pietele imobiliare se deosebesc de pietele bunurilor si serviciilor printr-o serie de caracteristici speciale: fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix; numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza pe pietele imobiliare este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie influentate direct de stabilitatea veniturilor, nivelul salariilor, tipul si disponibilitatea surselor de finantare, marimea avansului solicitat de finantator, nivelul dobanzilor; S-a identificat si analizat piata specifica subiectului evaluat. In analiza acestei pieti s-au investigat aspecte legate de situatia economica a judetului Mures, a localitatii, populatia, tendinte ale pietei ultimilor ani precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Fata de perioada de avant economic manifestata la nivelul judetului in anii 2021- 2022 cand piata imobiliara a cunoscut cresteri importante atat ca numar de tranzactii cat si ca valoare a acestora, in prezent piata imobiliara stagneaza.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru; dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. In prezent la nivelul judetului numarul de tranzactii este foarte mic, exista diferente semnificative intre preturile din ofertele de vanzare si preturile de tranzactionare, iar timpul de expunere pe piata a crescut foarte mult pentru majoritatea tipurilor de imobile, ajungand la cca. 6- 12 luni.

Din estimarile specialistilor din domeniul financiar si imobiliar efectele crizei economice asupra pietei imobiliare se vor mentine.

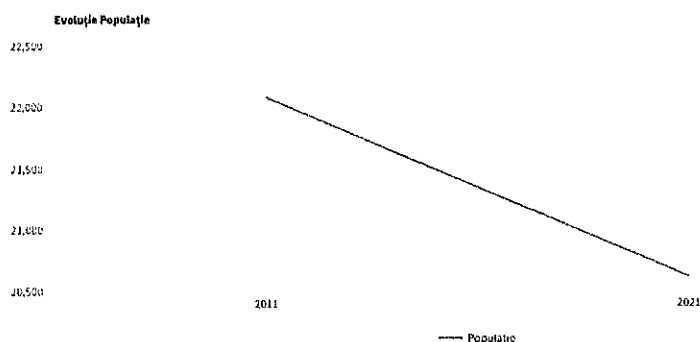
Unul dintre „semnele” unei pieti cu potential constă în existența unei

cereri robuste pentru produsele tranzacționate pe respectiva piață. Același aspect poate fi, totodată, și un indiciu pentru ieșirea din criză.

Conform www.populatia.ro, situația în localitate este următoarea:

Conform recensământului realizat la nivel național în 2022, populația municipiului Târnăveni este de **20,604 de locuitori**. Față de recensământul din 2011, populația municipiului Târnăveni a **scăzut** cu 1,471 locuitori, ceea ce reprezintă o scădere de 6.66% a numărului de locuitori.

Potrivit datelor colectate în urma recensământului din 2011, Municipiul Târnăveni avea o populație de 22,075 locuitori. Cu toate acestea, în ultimii 10 ani, numărul de locuitori a înregistrat o scădere de 1,471 persoane, reprezentând o diminuare de 6.66% în comparație cu cifrele din recensământul din 2011. Prin urmare, conform informațiilor obținute în anul 2022, populația municipiului Târnăveni este estimată la 20,604 locuitori.



An	Populație	Schimbare
2011	22,075	
2021	20,604	-6.66%

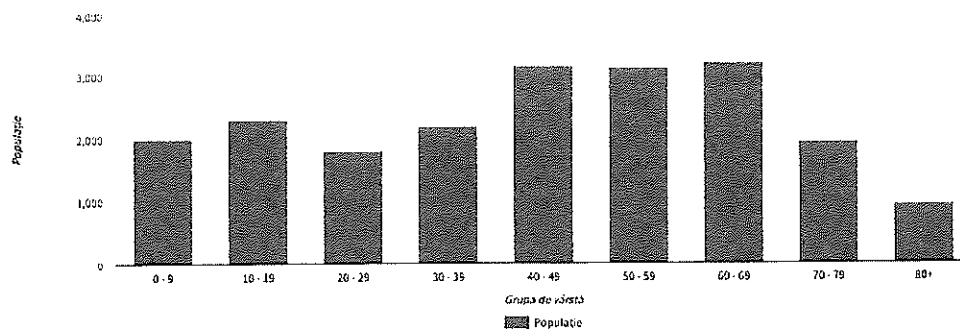
În Municipiul Târnăveni, populația totală numără 20,604 de locuitori. Dintre aceștia, grupa de vârstă cu cea mai mare populație este cea cuprinsă între 60 - 69 de ani, în care se regăsesc 3,205 de persoane, ceea ce reprezintă aproximativ 15.56% din totalul populației.

Pe de altă parte, grupa de vârstă cu cei mai puțini rezidenți este cea cu vârsta 80+ ani, cu 946 de persoane, adică 4.59% din întreaga populație a municipiului Târnăveni.

Este interesant să observăm că intervalul de vârstă cuprins între 0 și 49 de ani reprezintă 55.28% (vs. 60%, media pe toată țara). În același timp, intervalul de vârstă 50 - 80+ ani constituie 44.72% din populație, (vs. 40%, media pe țară).

Acest fapt indică o populație cu o vârstă medie mai înaintată decât media națională.

De asemenea, trebuie menționat că grupa de vârstă 0 - 9 ani se situează la un nivel mai scăzut decât media la nivel național, reprezentând 9.61% din populație. Acest procent este mai mic decât media națională de 10.4%



3.4. Analiza ofertei.

Oferta de proprietati asemanatoare exista, dar este limitata, in primul rand datorita pozitiei din intravilan.

3.5. Echilibrul pietei.

Piața, in general, este sensibila la factorii politici si economici.

Datorita conjuncturii internationale, cererea de proprietati imobiliare este mult scazuta atat datorita crizei pe care o traversam, cat si datorita dobanzilor ridicate oferite de banci.

Datorita celor de mai sus, este posibil ca perioada urmatoare piata sa ramana una stabila, caracterizata printr-o cerere aproximativ egala cu oferta.

3.6. Cea mai buna utilizare(CMBU).

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari. Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : **« utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar »**.

In conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia. CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului.**

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va

genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

- utilizare rezidențială – inadecvată
- utilizare comercială – adecvată
- utilizare agricolă: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – da
- utilizare agricolă – da

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte

repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara comerciala- prin edificare parc fotovoltaic.**

CAPITOLUL IV- EVALUAREA PROPRIETATII

Procedura de evaluare

Valoarea de piață este definită în standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, prin Standardul de Evaluare ANEVAR 2025.

Conform acestui standard, definiția valorii de piață a unei proprietăți este următoarea:

“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”.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, sau suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o, dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Estimarea de către evaluator a valorii de piață în raportul de evaluare elaborat, a avut la bază informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii în curs.

Pentru evaluarea proprietatii, ținând cont de specificul ei, s-au utilizat următoarele metode:

- Metoda comparațiilor de piață (valoarea piață parcele).
- Metoda capitalizării veniturilor (calculul redevență anuală).

Etapele parcurse pentru determinarea valorilor au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; discuții purtate cu beneficiarul.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport.
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției.
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii.
- Concilierea rezultatelor obtinute.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.1. Abordarea prin metoda comparatiilor de piata.

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Pentru procesul de evaluare, aplicarea proceselor de comparații este fundamentală.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii. Când nu există informații suficiente, aplicabilitatea abordării prin comparația vânzărilor poate fi limitată.

După ce au fost colectate și verificate informațiile privind vânzările, trebuie selectate și analizate unul sau mai multe unități/criterii pentru comparație. Unitățile/criteriile pentru comparație utilizează două componente pentru a genera un factor (de exemplu, preț pe unitatea de suprafață sau rata rezultată prin raportarea prețului de vânzare al proprietății la venitul său net (adică multiplicatorul venitului net), care reflectă precis diferențele dintre proprietăți. Unitățile/criteriile de comparație, pe care cumpărătorii și vânzătorii de pe o anumită piață le utilizează în deciziile lor de cumpărare și de vânzare, au o relevanță specială și li se acordă o importanță mare.

Elementele de comparație sunt reprezentate de caracteristicile specifice ale proprietăților și tranzacțiilor, care determină existența unor diferențe între prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Acestea sunt elemente esențiale în abordarea prin comparația vânzărilor. Pentru a realiza o comparație directă, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, evaluatorul ar trebui să ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Corecțiile pot reduce/ restrânge diferențele

dintre fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat.

Evaluatorii aplică metode cantitative și/sau calitative pentru analiza diferențelor și pentru estimarea corecțiilor.

Analiza comparativă se axează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea pot fi: diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condiții de finanțare, dimensiuni, amplasament, caracteristici fizice, economice, dacă proprietatea generează venituri.

Fiecare abordare se bazează pe principiul substituției, conform căruia atunci când sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu prețul cel mai scăzut va avea cea mai mare cerere și cea mai răspândită distribuție. Cu alte cuvinte, prețul unei proprietăți, stabilit pe o piață dată, este limitat de prețurile plătite în mod frecvent pentru proprietăți competitive pe același segment de piață, de alternativele financiare pentru investirea banilor în alte domenii și de costul de construcție a unei noi proprietăți sau de adaptare a unei proprietăți vechi la o utilizare similară cu cea a proprietății de evaluat.

În vederea estimării valorii proprietății, s-au identificat cele patru comparabile, având o locație apropiată de subiect:

Prin însumarea valorilor absolute ale ajustărilor (valoare brută) și calculând suma algebrică a acestor ajustări (valoare netă), se poate estima valoarea proprietății de evaluat. Din fișele de calcul reiese că proprietatea B are caracteristicile asemănătoare cu proprietatea de evaluat și înregistrează cele mai mici ajustări brute. Ca urmare, valoarea propusă a parcelelor, prin metoda comparațiilor, va fi:

Imobil	Suprafața teren	Evidențiere CF	Număr cad	Categoria de folosință	Localizarea	Valoarea €	Valoarea lei
Teren intravilan	429300	52261	52261	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1287900	6556828
Teren intravilan	660910	52260	52260	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1916600	9757602
TOTAL	1090210					3204500	16314430

4.2. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Metoda se bazează pe capacitatea proprietății imobiliare de a produce beneficii prin închirierea acesteia, ținând cont de amplasament, dotări tehnice și edilitare, care constituie principalele puncte forte.

Stabilirea redevenței prin prisma profitabilității parcului fotovoltaic

În ultimul deceniu, fotovoltaicele au devenit o tehnologie matură și sursa cea mai rapidă de producție de electricitate din surse de energie regenerabile. Fotovoltaicele sunt tehnologia care convertește lumina în electricitate utilizând semiconductori (un tip special de materiale) exploatând efectul fotoelectric. Principalele tipuri de celule fotovoltaice și tehnologii de module sunt siliconul cristalin (mono și poli), filme subțiri (Copper Indium (Galium) Selenice, Cadmiu Telluride, siliciu amorf, perovskite), și module cu joncțiuni multiple (mai multe joncțiuni p-n din diferite materiale semiconductoare care absorb diferite lungimi de undă de lumina). Sistemele fotovoltaice pot fi montate pe sol, montate pe clădire sau integrate în clădire.

Sectorul fotovoltaic a atins **primul sau prag al TW în primăvara anului 2022 – 1 Terra Watt putere (TWp)** de capacitate fotovoltaică instalată cumulată cu o producție anuală de celule solare și module în intervalul 200-230 GWp. Următorul prag TW, 1 TWp de producție anuală se așteaptă să fie atins în următorii 5-7 ani și să ajungă chiar la 2 TWp la începutul următoarei decade, pentru a reduce emisiile de gaze cu efect de seră la nivel mondial pentru a rămâne conform cu obiectivul de a minimiza creșterea temperaturii globale la 1,5 ° C până la mijlocul acestui secol, conform Acordului de la Paris din 2016.

Analiza se concentrează asupra avantajelor economice ale operării unui parc fotovoltaic. Se vor analiza cerințele referitoare la teren, costul inițial estimat al investiției, veniturile estimate, costurile de operare și de înlocuire pe întreaga perioadă de viață a acestuia. Studiul va oferi informații detaliate despre câștigurile financiare pe termen lung din operarea unei astfel de investiții.

Pentru a edifica un parc de panouri fotovoltaice de 1 MW este necesar un teren de **aproximativ 1-1.4 hectare**. Acest lucru poate varia în funcție de densitatea panourilor fotovoltaice utilizate și de configurația terenului. De exemplu, un teren mai înclinat poate necesita mai mult spațiu pentru a instala aceeași cantitate de panouri fotovoltaice decât un teren plat.

De asemenea, tehnologia aleasă este relevantă – există, spre exemplu, panouri fotovoltaice ce se montează pe orizontală, minimizând astfel nivelul de umbrire și suprafața necesară pentru a atinge nivelul optim de randament.

De asemenea, apropierea de rețeaua de distribuție este un factor relevant în alegerea terenului. Cu cât aceasta este mai aproape, cu atât costurile de racordare sunt mai mici.

Costurile inițiale pentru un sistem fotovoltaic pot să varieze extrem de mult în funcție de locația unde se dorește amplasarea parcului precum și de tehnologia aleasă. Costurile investiției inițiale pentru un sistem fotovoltaic pot fi împărțite în trei componente: modulele fotovoltaice, sistemul de echilibrare (BoS) (structură de susținere, sistem de urmărire, cablaj, invertor, etc.) și costurile soft (autorizare, conectarea la rețea, credit bancar etc).

Costurile totale instalate variază în funcție de locație. Hardware-ul, instalarea, precum și costurile soft, arată o variație ce nu poate fi neglijată chiar și între diferitele state membre ale UE. Diferențele în costurile totale instalate sunt în principal datorate instalării și costurilor soft.

Invertoarele reprezintă aproximativ 10% din costurile de capital ale unei instalații fotovoltaice și se preconizează ca acestea vor fi înlocuite cel puțin o dată în timpul duratei de viață a instalației.

Calculul detaliat de rentabilitate pentru un parc fotovoltaic de 1 MW folosind costuri-orientative 2025. Au fost utilizate date publice și rapoarte de piață (capex 2025, producție MWh/MW, preț mediu MWh, piața certificatelor verzi, tarife racordare).

Surse cheie: estimări CAPEX 2025 România; producție medie MWh/MW; variabilitate cost racordare / ATR; piața certificatelor verzi (preț mediu OPCOM și cota ANRE).

1) Ipoteze principale (folosite în calcule)

- Putere instalată: 1 MW (MWp)
- Orizont economic: 25 ani.
- Discount (rata de actualizare): 7%

- CAPEX de referință (mid-case): 650.000 € / MW (fără TVA). (interval observat 580k–850k €/MW în 2025). [UpStudioProject+1](#)
- Producție anuală: 1.400 MWh / MW (valoare tipică pentru zone bune din România). (interval uzual 1.300–1.450 MWh/MW). [Class Electric](#)
- Preț mediu vânzare energie (market / contract): 120 €/MWh (scenariu mediu; interval 110–135 €/MWh folosit în scenariu). [pmgwind.ro](#)
- Certificate verzi (CV): cota ANRE estimată 0,496 CV / MWh (2025). Preț mediu CV (OPCOM) folosit în calcule: 146,25 lei / CV → echivalent ~14,65 € / MWh adițional venituri (calcul: $146.25 * 0.496 / 4.95$). [Lege5+2opcom.ro+2](#)
 - Observație: reglementarea CV a suferit modificări 2024–2025; preț/volume CV pot varia semnificativ. [Portal Legislativ](#)
- OPEX anual (întreținere, pază, asigurare, SCADA, management): 20.000 € / an (mid-case). Interval observat 12k–30k €/an. [Class Electric](#)
- Cost racordare / ATR / cable / lucrări rețea: variabil (de la câteva zeci de mii la >100k €) — am inclus în CAPEX o linie separată de racordare estimată 50.000 € în mid-case (ATR/estimare exactă de la operatorul rețelei locale). [reteleelectrice+1](#)

Componentă CAPEX	% din CAPEX	Sumă (€)
Panouri fotovoltaice (module)	34%	221.000
Invertori + echipamente electrice (string/central)	10%	65.000
Structuri de montaj, fixe/tracking	10%	65.000
BOS (cablare, transformator, SCADA, protecții)	15%	97.500
Lucrări civile, acces, gard, drenaj	8%	52.000
Racordare la rețea (incl. ATR implementare)	8%	50.000
Proiectare, avize, autorizare, testări (incl. PUZ/CU)	5%	32.500
Contingentă / mobilizare / TVA excl.	10%	52.000
TOTAL	100%	650.000

Notă: proporțiile sunt orientative (module pot fi 30–40% din CAPEX). Costul racordării este dependent de distanța până la punctul de racord (ATR), soluție tramă/linia de medie tensiune, necesitatea unui transformator, etc. Pentru cifre exacte e nevoie de ATR emis de ODS/OD.

3) OPEX / costuri anuale (estimare)

Element OPEX anual	Sumă (€ / an)
Management & administrare (contracte, facturare)	4.000
Mentenanță preventivă / corectivă	6.000
Pază / asigurare / supraveghere SCADA	6.000
Monitorizare / curățare module / logistică	2.000
Alte cheltuieli / rezervă	2.000
TOTAL OPEX	20.000 €/an

- Venit energie = producție (MWh) × preț energie (€/MWh)
- Venit CV = producție (MWh) × (cota CV × preț CV) → echiv. ~ 14.65 €/MWh (calcul din date OPCOM ANRE 2025)
- Venit brut anual = Venit energie + Venit CV
- Cashflow operațional = Venit brut anual – OPEX

CAPEX (€)	Yield (MWh/yr)	Pret €/MWh	OPEX €/yr	Venit energie €/yr	Venit CV €/yr	Cashflow net €/yr	Payback (ani)	NPV (7%) €	IRR (%)
800.000	1.300	110	25.000	143.000	19.051	137.051	6	797.134	16.78
650.000	1.400	120	20.000	168.000	20.516	168.516	4	1.313.819	25.84
580.000	1.450	135	12.000	195.750	21.249	204.999	3	1.808.974	35.33

Comentarii numerice (cum s-au obținut):

- Venit CV / MWh folosit ≈ 14.65 €/MWh (146.25 lei/CV × 0.496 CV/MWh convertit la EUR la 1€ ≈ 4.95 lei). opcom.ro - 1
- Ex.: scenariul Base: Energie = 1.400 × 120 = 168.000 €/an; Certificate = 1.400 × 14.6545 = 20.516 €/an
Cashflow net = 168.000 + 20.516 – 20.000 = 168.516 €/an. (Am folosit calcule exacte la pasul numeric)
- Payback simplu = CAPEX / cashflow net anual (rotunjit la ani) — rezultat așa cum apare în tabel.

Observații importante și riscuri

1. Preț energie spot / contract: volatil — dacă se vinde la preț spot, poți avea ani buni cu prețuri mari sau mici; contractele PPA fixe reduc volatilitatea dar uneori la prețuri mai mici. pmgwind.ro
2. Certificate verzi: schema s-a modificat recent (2024–2025). Prețul CV este negociabil/pe piață (OPCOM) și poate scădea sau dispărea parțial în viitor; nu este recomandată estimarea unui venit stabil curent > 10–15 €/MWh fără verificare regulată.
3. Racordare / ATR: poate impune costuri mari (linia MT, transformator) sau întâzieri – obține ATR de la operatorul de distribuție pentru o estimare corectă.
4. Taxe, TVA, impozit pe profit / dividende: nu sunt incluse în exemplu — afectează cashflow net și payback.
5. Degradare module: 0.5–0.8%/an; am presupus producție constantă (se poate introduce curba de degradare în modelul cashflow real).
6. Cost capital / finanțare: dacă iei credit, costul dobânzii scade IRR și crește payback — modelul de mai sus privește proiectul din perspectiva cashflow înainte de finanțare.
7. Costuri adiționale autorizare (studii EIA, PUZ, studii geotehnice) pot crește linia „proiectare & autorizare” (în funcție de dimensiune sau condiții de mediu).

Prin cele de mai sus am încercat să demonstrez fezabilitatea unui proiect de parc fotovoltaic și posibilitatea sustinerii redevenței stabilite prin raport, în conformitate cu prevederile HG 71/2007.

„Redevența a fost determinată în conformitate cu prevederile HG nr. 71/2007, art. 9 alin. (2), astfel încât să permită amortizarea investiției pe durata concesiunii, raportat la valoarea terenului și la veniturile generate de exploatarea acestuia.”

Stabilirea valorii redeventei prin metoda capitalizării directe

Metoda care transformă venitul anual obținut din închirierea proprietății într-un indicator de valoare de piață.

În vederea aplicării acestei metode, sunt necesare următoarele etape:

- Stabilirea castigului obținut din închirierea proprietății.
- Stabilirea ratei de capitalizare, rata obținută din tranzacții de proprietăți asemănătoare cu cea evaluată.

Pentru aplicarea metodei, se va folosi următoarea relație de calcul:

$$V = VNE / c$$

Unde:

VNE = venitul net efectiv

C = rata de capitalizare

Principalele elemente utilizate în aplicarea metodei sunt:

- Venitul brut potențial (VBP)
- Venitul brut efectiv (VBE)
- Venitul net efectiv (VNE)
- Rata de capitalizare a veniturilor nete efective

Venitul brut potențial (VBP) reprezintă venitul total estimat a fi obținut din închiriere proprietății, aferent unui grad de ocupare maxim.

Venitul brut efectiv (VBE) = VBP - pierderi prin neocupare. Ținând cont de condițiile specifice ale proprietății, de situația economică, de ofertele similare, de interesul manifestat față de aceste proprietăți, de gradul de ocupare la data raportului, evaluatorul estimează pierderile pentru fiecare activ în parte

Venitul net efectiv (VNE) = VBE - CHELTUIELI

VNE rezultă prin deducerea din totalul veniturilor brute a cheltuielilor aferente proprietarului.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre casting și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat în trecut de proprietăți

similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelul de impozitare.

Tinand cont de cele stabilite in capitolul anterior:

Imobil	Suprafata teren	Evidentiere CF	Numar cad	Categoria de folosinta	Localizarea	Valoarea €	Valoarea lei
Teren intravilan	429300	52261	52261	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1287900	6556828
Teren intravilan	660910	52260	52260	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1916600	9757602
TOTAL	1090210					3204500	16314430

Practica administrativă și de evaluare (ANEVAR)

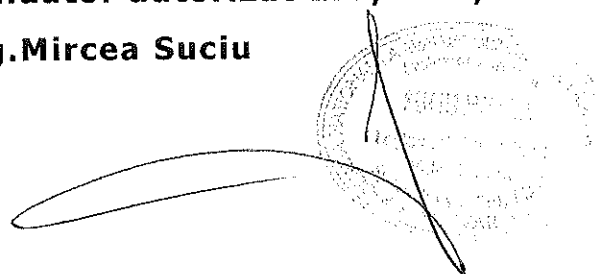
În lipsa unei cifre impuse de lege, s-a cristalizat practica:

Tip utilizare teren	Durată concesiune uzuală
Parcuri fotovoltaice / eoliene	20-30 ani
Industrie / logistică	25-30 ani
Infrastructură majoră	30-49 ani
Activități temporare	10-15 ani

Astfel, rezulta valoarea minima a redeventei este:

Imobil	Suprafata teren	Evidentiere CF	Numar cad	Valoarea €	Valoarea lei	Dmedle amortizare	Redeventa €/ha/an	Redeventa €/parcela/an	Redeventa lei/parcela/an
Teren intravilan	429300	52261	52261	1287900	6556828	25	1200	51516	262273
Teren intravilan	660910	52260	52260	1916600	9757602	25	1160	76664	390304
TOTAL	1090210			3204500	16314430			128180	652577

Evaluator autorizat EPI, EBM,
Ing.Mircea Suciu



CAPITOLUL V – CONCLUZII FINALE

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare reprezintă o opinie a evaluatorului, formulată pe baza unor calcule și a interpretării unor instrucțiuni și recomandări publicate în materialele de specialitate, cât și a informațiilor culese prin documentarea directă pe teren.

Estimarea valorii de piață a proprietății/redevenței, este considerată valabilă pentru data de referință a evaluării, respectiv: **decembrie 2025.**

SE PROPUNE CA VALOARE MINIMA DE PORNIRE A LICITATIEI IN VEDEREA CONCESIONARII TERENURILOR INTRAVILANE SITUATE IN TARNAVENI, FN, AFLATE IN PROPRIETATEA UAT TARNAVENI:

Imobil	Suprafata teren	Evidentiere CF	Numar cad	Categoria de folosinta	Localizarea	Valoarea €	Valoarea lei	Redeventa €/ha/an	Redeventa €/parcela/an	Redeventa lei/parcela/an
Teren intravilan	429300	52261	52261	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1287900	6556828	1200	51516	262273
Teren intravilan	660910	52260	52260	curti-ctii	DN14A-Baile Raioasa	1916600	9757602	1160	76664	390304
TOTAL	1090210					3204500	16314430		128180	652677

Valorile au fost calculate la o rata de schimb: 1 EUR= 5,0911 lei

Valorile nu contin TVA

Opinia evaluatorului a fost exprimată ținând seama exclusiv de argumentele, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport de evaluare. Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Întocmit:

**Evaluator autorizat EPI, EBM
Ing.Mircea Suciu**

Comparabila 1

<https://primariatarnaveni.ro/blog/2023/02/01/oferta-de-vanzare-teren-oprea-florin-si-oprea-loredana-suprafata-111-ha/>

Oferta de vanzare teren – Oprea Florin si Oprea Loredana – Suprafata ha

01 februarie 2023 ■ Vanzare/Comparare terenuri

Anexa nr. 1
la normele metodologice

REPUBLICA ROMANIA
MUNICIPIUL TARNAVENI

- Formular pentru persoane fizice -

Nr. 2460

01.02.2023

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ OPREA FLORIN, CNP an
adresa de comunicare in: localitatea TARNAVENI, str. HERCULESCU nr. 12, bl., sc.
et., ap., judetul/sectorul BAURE, codul postal, e-mail, te
0745.528.108, vand teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 1,11 (ha), reprezentan
cota parte, la pretul de (*) 2.500.000 (lei).

Conditii de vanzare²⁾ sunt urmatoarele:

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾ (**)	Observatii
	Orasul/Comuna / Judetul (*)	Suprafata (ha)		Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)		
		Suprafata totala (*)	Cota-parte ⁵⁾					
Se completeaza de catre vanzator.	TARNAVENI	1,11 ha		55246	55246	1	1463/13	AGRICOL
Verificat primaric ⁴⁾								

(*) Declar ca terenul agricol situat in extravilan face obiectul actiunii pentru pronuntarea unei hotarari judecatoresti care sa tina loc de contract de vanzare: DA NU

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit,
OPREA FLORIN
(numele si prenumele in clar)

Semnatura

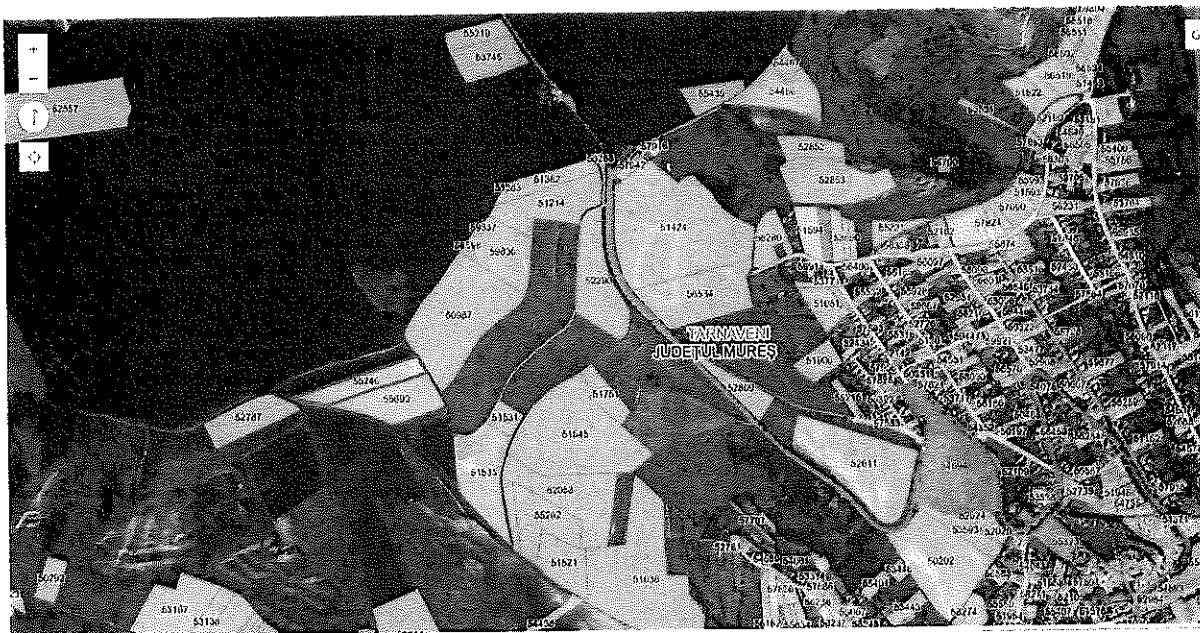
Data 01.02.2023

NOTE:

Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.

Campurile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile.

- ¹⁾ Se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.
- ²⁾ Se va completa in cifre si litere.
- ³⁾ Se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.
- ⁴⁾ Se completeaza cu „X” rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele de stare civila, altele asemenea.
- ⁵⁾ Cota-parte din suprafata se exprima in fractie si in hectare.



1: 8000
Anul zborului ortofoto: 2022

Număr carte funciara: 55246
Extras din cartea funciara - Plătimă
Extras din planul cadastral pe ortofoto

Teren extravilan in suprafata de 11.100 mp, categoria de folosinta „arabil”, situat in zona de N-V a localitatii(retras fata de restaurantul Stejarul), ofertat la vanzare in data de 01.02.2023, la pretul de 25.000 lei, echivalentul a 22.500 lei/ha(4.420 Eur/ha)

PU extravilan = 0,44 Eur/mp

Cost estimat PUZ(trecere in intravilan) = 15.000 Eur

Cost unitar PUZ = 1,35 Eur/mp

Val unitara teren in intravilan = 1,8 Eur/mp

Cost mediu scoatere din circuitul agricol = 1 Eur/mp(Directia agricola)

Comparabila 2

Oferta vanzare teren Bandea Ana Adriana 0.51Ha

0 APRIL 2024 - Alina Elena Vanzare Comparabila Terenuri

JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI TÂRNĂVENI
Nr. 6785
din 28 luna 03 anul 2024

Anexa nr. 1B
la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ 2) TUDORAN IOAN-ILIU 1470316080063, având adresa de comunicare în: localitatea BANDEA ANA-ADRIANA, CNP 249103267392, et. ..., ap. ..., județul/sectorul MUREȘ, codul postal 545600, e-mail ..., tel. ..., vând teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0,51 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 25.252 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele: ...

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orasul/ Comuna Judetul (*)	Suprafața (ha)		Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
		Suprafața totală (*)	Cota-parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	TÂRNĂVENI CUSTEȚI MUREȘ	0,51 Ha	1/1	53263	53263	12	70P 1068/101	ARABIL	
Verificat primaric ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar ca terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tina loc de contract de vânzare: DA NU

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit
BANDEA ANA ADRIANA



Parcela de teren extravilan în suprafața de 0,51 ha, teren plan, "arabil", aflată în zona periferică de est a localității (uzină de apă), oferită în baza Legii 17/2014, la data de referință 28.03.2024, la prețul de 25.352 lei (9.764 Eur/ha).

PU extravilan = 0,97 Eur/mp

Cost estimat PUZ (trecere în intravilan) = 10.000 Eur

Cost unitar PUZ = 1,96 Eur/mp

Val unitară teren în intravilan = 2,9 Eur/mp

Cost mediu scoatere din circuitul agricol = 1 Eur/mp (Direcția agricolă)

Comparabila 3

Oferta vanzare teren Bandea Ana Adriana 0.74Ha

10 April 2024 - Anul 03 / 03 / 2024

JUDEȚUL MUREȘ
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI TÂRNAVENI
Nr. 6783
Ziua 28 luna 03 anul 2024

Anexa nr. 1B
la normele metodologice

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾ TEODORAN IOAN - IULIU CNP 1470816082063, având adresa de comunicare în: localitatea TÂRNAVENI, str. 1 MAI nr. 7, bl. 7, sc. 7, et. 7, ap. 7, județul/sectorul MUREȘ, codul postal 545600, e-mail teodoran.ianuliu@gmail.com, tel. 0744 222 222, yand teren agricol situat în extravilan, în suprafața de 0,74 (ha), reprezentând cota parte 1/1, la prețul de (*) 36.385 (lei).

Condițiile de vânzare²⁾ sunt următoarele:
Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ³⁾ (**)	Observații
	Orasul/Comuna / Judetul (*)	Suprafața (ha)		Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
		Suprafața totală (*)	Cota-parte ⁵⁾						
Se completează de către vânzător.	TÂRNAVENI / MUREȘ	0,74 Ha	1/1	53264	53264	12	TOP 1063/9	ARABIL	
Verificat primaric ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar ca terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să tina loc de contract de vânzare: DA NU

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,
BANDEA ANA ADRIANA



Parcela de teren extravilan in suprafata de 0,74 ha, teren plan, "arabil", aflata in zona periferica de est a localitatii(Seuca), ofertata in baza Legii 17/2014, la data de referinta 28.03.2024, la pretul de 36.785 lei(9.764 Eur/ha)

PU extravilan = 0,97 Eur/mp

Cost estimat PUZ(trecere in intravilan) = 10.000 Eur

Cost unitar PUZ = 1,35 Eur/mp

Val unitara teren in intravilan = 2,3 Eur/mp

Cost mediu scoatere din circuitul agricol = 1 Eur/mp(Directia agricola)

Comparabila 4

<https://primariatarnaveni.ro/blog/2022/03/25/oferta-de-vanzare-teren-agri-terenuri-sa-suprafata-1774-ha/>

Oferta de vanzare teren – Agri Terenuri SA – Suprafata 1,74 ha

📅 Marti 25, 2022 📁 Vanzari si tarzari de terenuri

AGRI TERENURI S.A.
CUI RO24816228
Având adresa de comunicare în Municipiul București, Bd.
Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, cod postal 021901, e-mail
conventie@agriterenuri.ro, telefon 0752160764

ANEXA 1 B
la normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, AGRI TERENURI S.A., CUI RO24816228, având adresa de comunicare în Municipiul București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, cod postal 021901, e-mail conventie@agriterenuri.ro, telefon 0752160764,

vând teren agricol, situat în extravilan, în suprafață de 1,74 ha, la preț de 50.806,43 lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din prezenta ofertă a fost calculată la cursul RON/EUR afișat de BNR, valabil la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 4/03.03.2022 de aprobare a vânzării

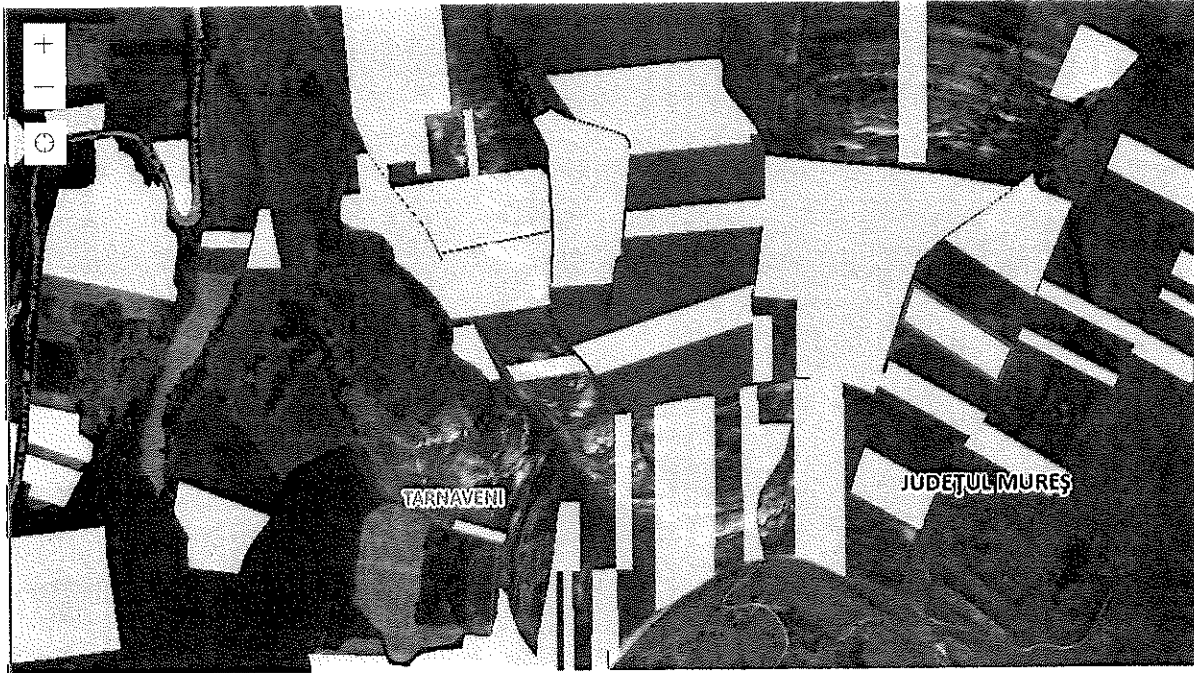
Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință	Observații
	Orașul/ Comuna/ Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarla/lot	Număr Parcelă		
Se completează de vânzător	Tîrnăveni/ Mureș	1,74	53420	53420	4	311/7/1	Arabil	
Verificat primărie								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzător/Imputernicit.
AGRI TERENURI S.A.
Prin Radu-Florian Belloiu

Data:



Parcela de teren extravilan in suprafata de 1,74 ha, teren plan, "arabil", aflata in zona periferica de nord a localitatii(Subpadure), ofertata in baza Legii 17/2014, la data de referinta 25.03.2022, la pretul de 50.806 lei(5.735 Eur/ha)

PU extravilan = 0,57 Eur/mp

Cost estimat PUZ(trecere in intravilan) = 15.000 Eur

Cost unitar PUZ = 0,9 Eur/mp

Val unitara teren in intravilan = 1,4 Eur/mp

Cost mediu scoatere din circuitul agricol = 1 Eur/mp(Directia agricola)

GRILA DE PIATA PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI AFERENT PROPRIETATII

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C	Proprietatea D
Suprafata (mp)	660.910	11.100	5.100	7.400	17.400
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		1,80	2,90	2,30	1,40
Marja de negociere		0%	0%	0%	0%
Pret de tranzactie (EUR/mp)		1,8	2,9	2,3	1,4
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		1,80	2,90	2,30	1,40
Data de referinta	dec.2025.	feb.2023.	mar.2024.	mar.2024.	mar.2022.
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		2%	1%	1%	5%
Pret Ajustat		1,84	2,93	2,32	1,47
*Destinatia	intravilan	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,84	2,93	2,32	1,47
Localizare	DN14A- Baile Raioasa	retras Stejarul	Uzina de apa	Uzina de apa	Subpadure
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	20%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		1,65	2,64	2,09	1,76
Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,65	2,64	2,09	1,76
Declivitate teren	moderat inclinat	moderat inclinat	plan	plan	moderat inclinat
Ajustare procentuala		0%	-5%	-5%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	-0,13	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,65	2,50	1,99	1,76
** Categoria de folosinta	curti-ctii	arabil	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala					
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		1,00	1,00	1,00	1,00
Pret ajustat		2,65	3,50	2,99	2,76
Forma parcela	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-0,27	-0,35	-0,30	-0,28
Pret corectat		2,39	3,15	2,69	2,49
Suprafata	660.910	11.100	5.100	7.400	17.400
Ajustare procentuala		-6,498%	-6,56%	-6,54%	-6,44%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-0,16	-0,21	-0,18	-0,16
Pret ajustat		2,23	2,95	2,51	2,33
Total ajustare bruta (lei)		1,64	2,01	1,83	1,80
Total ajustare Bruta%		91,11%	69,34%	79,74%	128,61%
			cea mai mica ajustare		
Valoarea estimata	rotund	2,90	EUR/mp		
		1.916.600 €	9.757.602	lei	

1 EUR= 5,0911

*Ajustare PUZ- in raport

** ajustare taxa DADR

GRILA DE PIATA PENTRU ESTIMAREA VALORII TERENULUI AFERENT PROPRIETATII

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C	Proprietatea D
Suprafata (mp)	429.300	11.100	5.100	7.400	17.400
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		1,80	2,90	2,30	1,40
Marja de negociere		0%	0%	0%	0%
Pret de tranzactie (EUR/mp)		1,8	2,9	2,3	1,4
Drepturi de proprietate	depline	depline	depline	depline	depline
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		1,80	2,90	2,30	1,40
Data de referinta	dec.2025.	feb.2023.	mar.2024.	mar.2024.	mar.2022.
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		2%	1%	1%	5%
Pret Ajustat		1,84	2,93	2,32	1,47
*Destinatia	intravilan	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)	intravilan (ajustare PUZ)
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,84	2,93	2,32	1,47
Localizare	DN14A- Baile Raioasa	retras Stejarul	Uzina de apa	Uzina de apa	Subpadure
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	20%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		1,65	2,64	2,09	1,76
Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		1,65	2,64	2,09	1,76
Declivitate teren	moderat inclinat	moderat inclinat	plan	plan	moderat inclinat
Ajustare procentuala		0%	-5%	-5%	0%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		0,00	-0,13	-0,10	0,00
Pret ajustat		1,65	2,50	1,99	1,76
** Categoria de folosinta	curti-ctii	arabil	arabil	arabil	arabil
Ajustare procentuala					
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		1,00	1,00	1,00	1,00
Pret ajustat		2,65	3,50	2,99	2,76
Forma parcela	neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-0,27	-0,35	-0,30	-0,28
Pret corectat		2,39	3,15	2,69	2,49
Suprafata	429.300	11.100	5.100	7.400	17.400
Ajustare procentuala		-4,182%	-4,24%	-4,22%	-4,12%
Valoarea ajustarii (EUR/mp)		-0,10	-0,13	-0,11	-0,10
Pret ajustat		2,29	3,02	2,57	2,39
Total ajustare bruta (lei)		1,58	1,94	1,77	1,74
Total ajustare Bruta%		88,04%	66,82%	77,04%	124,49%
			cea mai mica ajustare		
Valoarea estimata	rotund	3,00	EUR/mp		
		1.287.900 €	6.556.828	lei	

1 EUR= 5,0911

*Ajustare PUZ- in raport

** ajustare taxa DADR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târnăveni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52260 Târnăveni

Nr. cerere	11927
Ziua	29
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195226001



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târnăveni, Loc. Târnăveni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52260	660.910	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13306 / 04/10/2011 Act Administrativ nr. O P NR 237, din 25/05/2001 emis de PREFECTURA JUDETULUI MURES (Referat de admitere nr. 11369/29.08.2011 emis de O.C.P.I. Mures);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept trecere in proprietatea privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TIRNAVENI	A1
4418 / 13/06/2013 Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 235, din 12/12/2012 emis de MUNICIPIUL TARNAVENI (AVIZ nr. 1/ 2013 emis PRIMARIA TARNAVENI ;; AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE NR. 8/ 08.02.2013 PRIMARIA TARNAVENI; CERTIFICAT DE INREGISTRARE SR. B nr. 2484132);		
B2	Se noteaza schimbarea de destinatie a terenului din extravilan in intravilan	A1
B3	Se noteaza categoria de folosinta a imobilului ca fiind: curti-constructii	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	55.444	23	24	30.317	24	25	26.323
25	26	25.557	26	27	27.899	27	28	41.069
28	29	37.787	29	30	68.607	30	31	61.367
31	32	69.615	32	33	52.693	33	34	32.772
34	35	31.843	35	36	28.497	36	37	30.954
37	38	29.397	38	39	32.849	39	40	22.793
40	41	11.836	41	42	20.901	42	43	26.351
43	44	6.311	44	45	4.984	45	46	26.014
46	47	9.657	47	48	67.028	48	49	75.027
49	50	62.15	50	51	115.471	51	52	58.379
52	53	18.168	53	54	18.715	54	55	7.561
55	56	31.093	56	57	25.026	57	58	61.905
58	59	45.521	59	60	40.014	60	61	30.362
61	62	38.801	62	63	9.209	63	64	6.87
64	65	14.562	65	66	27.612	66	67	10.368
67	68	20.862	68	69	20.516	69	70	20.92
70	71	23.631	71	72	23.032	72	73	14.534
73	74	23.905	74	75	13.503	75	76	12.484
76	77	18.844	77	78	27.783	78	79	29.339
79	80	41.233	80	81	22.833	81	82	20.327
82	83	20.764	83	84	11.811	84	85	16.385
85	86	11.34	86	87	20.44	87	88	21.826
88	89	23.269	89	90	11.666	90	91	20.567
91	92	100.053	92	93	49.612	93	94	46.072
94	95	71.235	95	96	58.67	96	97	22.301
97	98	9.994	98	99	15.225	99	100	38.472
100	101	25.824	101	102	21.818	102	103	33.855
103	104	28.733	104	105	27.081	105	106	14.065
106	107	18.258	107	108	55.917	108	109	25.062
109	110	24.129	110	111	38.969	111	112	29.068
112	113	16.667	113	114	49.191	114	115	148.812
115	116	35.517	116	117	55.208	117	118	33.101
118	119	17.045	119	120	60.994	120	121	33.388
121	122	50.233	122	123	18.939	123	124	48.023
124	125	43.708	125	126	40.998	126	127	56.704
127	128	50.937	128	129	32.205	129	130	13.022
130	131	47.936	131	132	15.944	132	133	4.656
133	134	14.11	134	135	100.398	135	136	76.227
136	137	43.688	137	138	14.159	138	139	9.802
139	140	9.482	140	141	11.044	141	142	10.927
142	143	14.438	143	144	16.025	144	145	51.679
145	146	15.094	146	147	7.213	147	148	29.271
148	149	24.507	149	150	44.145	150	151	51.197
151	152	77.121	152	153	139.187	153	154	23.395
154	155	7.147	155	156	23.381	156	157	81.283
157	158	101.433	158	159	71.866	159	1	105.786

** 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.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară MUREȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Târnăveni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52261 Târnăveni

Nr. cerere	11928
Ziua	29
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100195226378



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Mureș, UAT Târnăveni, Loc. Târnăveni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52261	429.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
13305 / 04/10/2011 Act Administrativ nr. O. P. NR. 237, din 25/05/2001 emis de PREFECTURA JUDETULUI MURES (Referat de admitere nr. 11369/29.08.2011 emis de O.C.P.I. Mures);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept trecere in proprietatea privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL TIRNAVENI	A1
4419 / 13/06/2013 Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 235, din 12/12/2012 emis de MUNICIPIUL TARNAVENI (AVIZ nr. 1/ 2013 emis PRIMARIA TARNAVENI ;; AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE NR. 8/ 08.02.2013 PRIMARIA TARNAVENI; CERTIFICAT DE INREGISTRARE SR. B nr. 2484132);		
B2	se noteaza schimbarea destinatiei terenului din extravilan in intravilan	A1
B3	Se noteaza categoria de folosinta a imobilului ca fiind : curti - constructii	A1

C. Partea III. SARCINI .

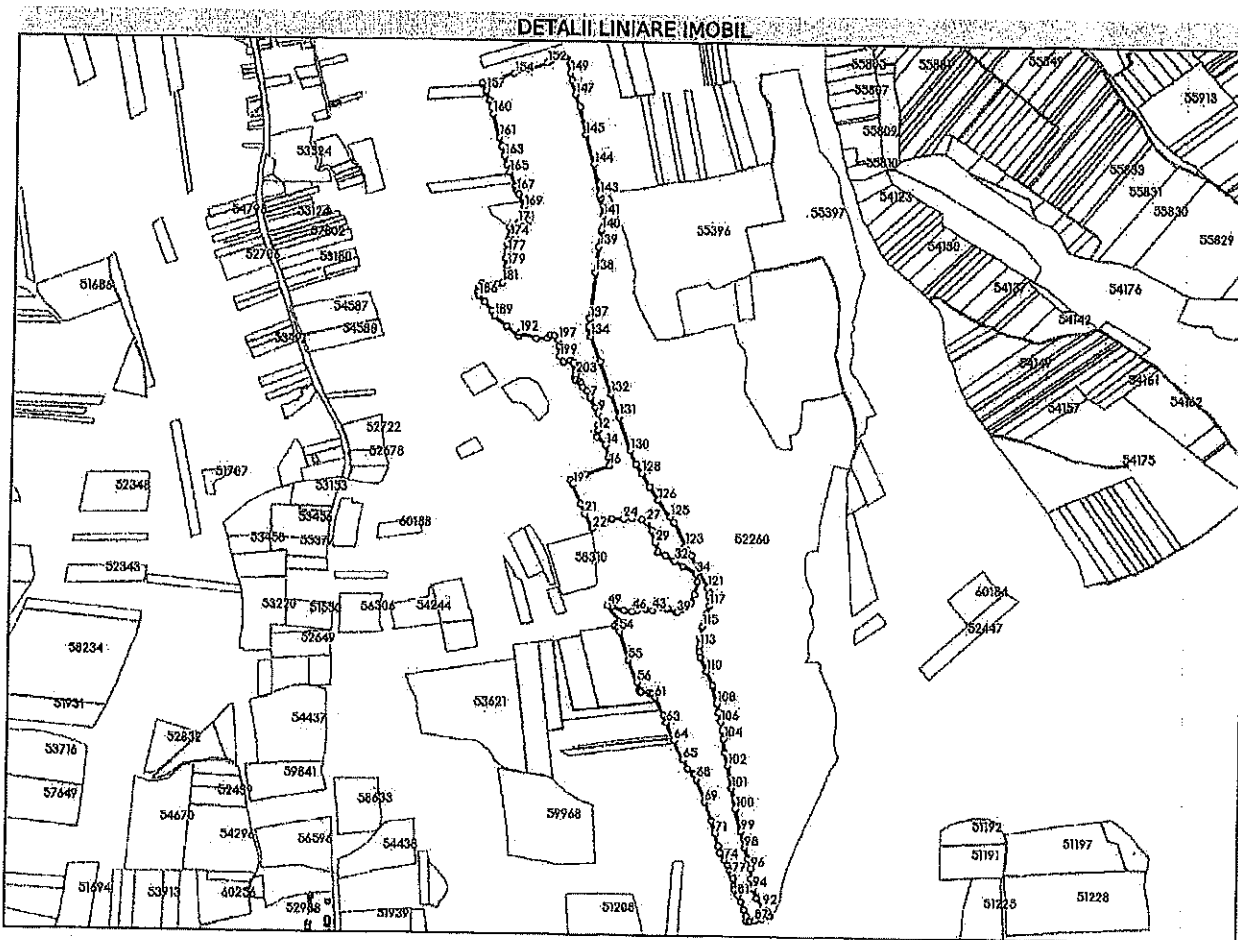
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 52261 Comuna/Oraș/Municipiu: Târnăveni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52261	429.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	429.300	-	cad.52261	-	Destinație teren:Parc fotovoltaic

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	9.92	2	3	12.418	3	4	9.283
4	5	10.196	5	6	19.749	6	7	23.245
7	8	30.785	8	9	18.967	9	10	19.974
10	11	17.512	11	12	15.6	12	13	20.689
13	14	35.999	14	15	36.389	15	16	25.131
16	17	75.547	17	18	49.674	18	19	14.795
19	20	65.159	20	21	32.312	21	22	50.069

Carte Funciară Nr. 52261 Comuna/Oraș/Municipiu: Târnăveni

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	65.191	23	24	36.067	24	25	24.145
25	26	29.843	26	27	17.613	27	28	30.322
28	29	37.651	29	30	29.216	30	31	24.533
31	32	31.6	32	33	29.182	33	34	45.19
34	35	25.461	35	36	39.95	36	37	28.551
37	38	27.68	38	39	25.531	39	40	29.616
40	41	0.111	41	42	19.474	42	43	26.66
43	44	21.139	44	45	24.948	45	46	17.421
46	47	22.971	47	48	38.891	48	49	13.653
49	50	62.009	50	51	10.845	51	52	10.436
52	53	11.523	53	54	12.498	54	55	90.71
55	56	71.637	56	57	24.981	57	58	6.805
58	59	26.216	59	60	8.778	60	61	13.921
61	62	57.662	62	63	25.073	63	64	58.313
64	65	62.384	65	66	30.28	66	67	25.026
67	68	16.831	68	69	72.292	69	70	59.674
70	71	39.489	71	72	40.399	72	73	20.074
73	74	25.82	74	75	18.413	75	76	17.772
76	77	12.906	77	78	13.088	78	79	23.226
79	80	10.3	80	81	19.475	81	82	22.84
82	83	27.042	83	84	20.041	84	85	15.788
85	86	9.46	86	87	13.77	87	88	23.062
88	89	26.449	89	90	12.886	90	91	11.533
91	92	11.206	92	93	32.401	93	94	31.332
94	95	30.575	95	96	29.397	96	97	30.501
97	98	35.903	98	99	49.601	99	100	69.812
100	101	61.916	101	102	68.364	102	103	38.007
103	104	41.409	104	105	27.383	105	106	25.485
106	107	27.079	107	108	29.535	108	109	54.71
109	110	45.748	110	111	47.605	111	112	17.362
112	113	17.778	113	114	27.779	114	115	32.576
115	116	40.63	116	117	24.936	117	118	15.69
118	119	12.539	119	120	14.727	120	121	13.66
121	122	110.69	122	123	33.902	123	124	78.306
124	125	19.98	125	126	61.782	126	127	48.245
127	128	47.47	128	129	31.621	129	130	44.476
130	131	105.786	131	132	71.866	132	133	101.433
133	134	81.283	134	135	23.381	135	136	7.147
136	137	23.395	137	138	139.187	138	139	77.121
139	140	51.197	140	141	44.184	141	142	52.971
142	143	11.72	143	144	96.105	144	145	90.009
145	146	87.124	146	147	39.006	147	148	44.316
148	149	21.41	149	150	44.485	150	151	7.336
151	152	56.05	152	153	67.361	153	154	37.582
154	155	73.517	155	156	27.516	156	157	25.013
157	158	32.805	158	159	21.593	159	160	19.366
160	161	72.594	161	162	29.245	162	163	29.278
163	164	27.873	164	165	23.571	165	166	46.739
166	167	13.326	167	168	12.247	168	169	41.273
169	170	44.135	170	171	33.044	171	172	29.837
172	173	19.671	173	174	7.958	174	175	12.524
175	176	10.587	176	177	25.039	177	178	21.699
178	179	21.865	179	180	28.616	180	181	28.155
181	182	16.127	182	183	47.95	183	184	12.98
184	185	16.655	185	186	9.605	186	187	28.079
187	188	34.577	188	189	17.106	189	190	49.764

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
190	191	48.033	191	192	11.282	192	193	51.136
193	194	34.105	194	195	12.018	195	196	13.528
196	197	17.034	197	198	17.81	198	199	30.557
199	200	19.462	200	201	24.722	201	202	10.609
202	203	33.83	203	1	9.711			

** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/09/2025, 12:47