ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 131/27.08.2025

privind aprobarea Studiului de oportunitate pentru achiziționarea unui teren necesar execuției forajului F8, în vederea suplimentării debitului de apă la nivelul comunei Cristian, precum și demararea procedurii de negociere pentru cumpărarea unei suprafețe de 826 mp din terenul înscris în C.F a localității Cristian, nr . 106568

Consiliul Local al comunei Cristian întrunit în şedinţă ordinară la data de 27.08.2025;

Analizând temeiurile juridice:

a) art.6, paragraful (1) din Carta Europeană a Autonomiei Locale ratificată prin Legea nr. 199/1997;

b) art. 1, alin. (5), art. 120, art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

c) art. 7, alin. (2) din Codul Civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

d) art.2, alin. (1) lit. c) din Legea nr. 544/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 6, alin.(3), art. 30, alin. (1), lit.c) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;,

f) 863, lit.d) din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

g) art.29 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice,cu modificările și completările ulterioare;

h) art. 129, alin.(2) , lit.c) și d) și alin (3), lit. d) , alin. (7) lit. n) și art. 240 alin . (2) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

i) HCL nr. 25/17.03.2025 privind aprobarea bugetului local pentru anul 2025, poziția 59;

Având în vedere:

a) Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 13266 din data de 18.08.2025 ;

b) Referatul de aprobare al Primarului comunei Cristian , întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

c) Studiul de oportunitate nr. 2163 din data de 07.08.2025;

d) Raportul de evaluare nr. 10081 din data de 24.06.2025, întocmit de de evaluator autorizat ANEVAR – Cioacă Dan;

e) Studiu hidrologic preliminar pentru suplimentarea alimentării cu apă din surse proprii subterane a comunei Cristian, nr. 2198 din data de 11.08.2025, realizat de Hydro Solution S.R.L.

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 12 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate pentru achiziționarea unui teren necesar execuției forajului F8, în vederea suplimentării debitului de apă la nivelul comunei cristian, precum și demararea procedurii de negociere pentru cumpărarea unei suprafețe de 826 mp din terenul înscris în CF a localității Cristian, nr . 106568 , înregistrate sub nr. 215/26.08.2025, nr. 210/26.08.2025 și nr. 216/26.08;

În temeiul prevederilor art. 139, alin.(1) și art. 196 alin. (1), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate privind achiziționarea unui teren pentru execuția forajului F8, în vederea asigurării necesarului de apă potabilă la nivelul comunei Cristian, conform ***anexei nr. 1*** la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 10081/21.06.2025, elaborat de S.C Amona Comp S.R.L prin dnul Cioacă Dan , evaluator autorizat, ANEVAR, pentru ternul intravilan situat în localitatea Cristian , str. Patriarh Miron Cristia, în suprafață de 7.775 mp, identificat în C.F a localității Cristian nr. 106568, proprietari Mureșan Viorel și Mureșan Daniela, din care rezultă că valoarea estimată a parcelei este de 311.000 Euro (valoarea pentru o parcelă de 826 mp este de 33.040 Euro/40 euro/mp), conform ***anexei nr. 2*** la prezenta hotărâre .

Art.3. Se aprobă demararea procedurii de negociere în vederea cumpărării suprafeței de 826 mp din terenul înscris în C.F. nr. 106568 a localității Cristian, nr. cad. 106568.

Art.4. Se nominalizează un număr de trei consilieri locali , ce vor face parte din comisia de negociere, împreună cu reprezentanti din aparatul de specialitate al primarului desemnați prin dispozitie, în următoarea componență:

- Președinte: dl Matcaș Cătălin-Mihail
- Membru: dl Murza Gheorghe
- Membru: dl Buzoianu Ovidiu-Silviu

- Președinte supleant: dna Anunțoiu Elena
- Membru supleant: dl Blănaru Aurelian-George
- Membru supleant : dl Grapă Mihai

Art.5. Primarul comunei Cristian prin persoanele prevăzute la art. 4 si aparatul de specialitate , vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex Instituției Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian, 1 ex. beneficiar , 1 ex. Compartimentului juridic . 1ex. Compartimentului Financiar și tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 27.08.2025

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,

Ovidiu-Silviu BUZOIANU

Contrasemnează pentru legalitate,

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **14** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" și "0 „abțineri" din 14 consilieri prezenți la ședință și 14 consilieri în funcție;*

Se comunică: 1 ex. Colecţie; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ; 1 ex. Primar, 1 ex. Comp. Juridic , 1ex. Comp.Financiar

Red:AN/AN/6 ex.

ANEXA NR. 1 la HCL nr. /2025

DOROBEIUL S.R.L
07 AUG 2025
INTRARE / IESIRE 2163

DOROBEIUL apă • canalizare
DOROBEIUL S.R.L.
Nr.ord.Reg.Com./an: J2005000992089; C.U.I.: 17484436, Atribut fiscal: RO
Sediul: Str. Lungă Nr. 96, Cristian, Braşov
IBAN: Ro98 RNCB 0058 0087 1236 0001; Banca: B.C.R. Agenţia Rîşnov
Trez.:RO 64 TREZ 1385 069X XX00 0392 Trezoreria Rîşnov
Capital social: 724.250 lei
Tel./Fax 0268/257.571 / 0268/257.577
e-mail: office@dorobeiul.ro; scdorobeiulcristian@yahoo.com
site: www.dorobeiul.ro

ISO 14001 ISO 9001

2163/07.08.20

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind achiziţionarea unui teren pentru execuţia forajului F8 în vederea asigurării necesarului de apă potabilă în comuna Cristian

1. Contextul general

Comuna Cristian se confruntă cu o presiune crescută asupra sistemului de alimentare cu apă potabilă, ca urmare a:

- extinderii într-un ritm alert a localităţii şi a dezvoltării imobiliare,
- creşterii populaţiei rezidente şi sezoniere,
- secetei prelungite şi reducerii debitelor surselor naturale de apă.

În prezent Comuna Cristian se alimenteaza de la:

- Forajul F1- având un debit de 17m^3/h
- Forajul F3 – având un debit de 30m^3/h
- Forajul F5 – având un debit de 20m^3/h
- Forajul F6 – având un debit de 28m^3/h
- Forajul F7 – având un debit de 28m^3/h
- Izvorul 3, Dorobeiul – având un debit de 7,2m^3/h

De asemenea sunt existente, dar inactive următoarele foraje si izvoare:

- Forajul F2 – colmatat propus pentru scoaterea din funcţiune
- Forajul F4 – foraj Agrozoorom, inactiv
- Izvorul 1 Dorobeiul – debit 0
- Izvor 2 Dorobeiul – debit 0
- Izvor Râşnov – debit 0

Izvoarele Dorobeiul 1 şi 2, precum şi izvorul din Râşnov, au secat complet, pierzând un debit total de aproximativ 65 m^3/h.

În consecinţă, este necesară crearea unor noi surse de apă, stabile, forate la mare adâncime.

2. Scopul investiţiei

Scopul investiţiei îl reprezintă realizarea forajului F8, ca sursă subterană de apă potabilă.

Terenul identificat de societatea Dorobeiul ca fiind corespunzător cerintelor existente este situat în zona Str. Patriarh Miron Cristea (lângă Parcul Sonia), identificat cadastral sub nr.106568, în suprafață totală de 7775 m^2, din care solicităm achizitionarea a 826 m^2.

3. Date tehnice existente

- Forajul F1- având un debit de 17m^3/h
- Forajul F3 – având un debit de 30m^3/h
- Forajul F5 – având un debit de 20m^3/h
- Forajul F6 – având un debit de 28m^3/h
- Forajul F7 – având un debit de 28m^3/h
- Izvorul 3, Dorobeiul – având un debit de 7,2m^3/h

Aceste foraje împreună cu izvorul 3 Dorobeiul, asigură alimentarea cu apă pentru aproximativ 7556 locuitori.

4. Date tehnice ale forajului propus - F8

Parametru	Valoare tehnică estimată
Adâncime totală foraj	150 m
Tubaj PVC-Valrom Ø200 R16	90 m
Tubaj PVC-Valrom Ø250 R16	60 m
Debit estimat	30 m^3/h (echivalent cu 720 m^3/zi)
Diametru de forare	311 mm (la suprafață), trecând la 250 mm
Randament estimat	80 – 90% în condiții normale
Zonă de protecție sanitară	400 m^2 (20 m x 20 m) – regim sever
Racord electric	Aproape de postul trafo – cost redus
Conectare hidraulică	Posibilitate legare la aducțiunea F5 și F9

Execuția forajului se va realiza conform normativelor I.S.C. și în baza avizelor de specialitate: A.N.R.S.C., D.S.P., A.B.A. Olt, A.N.R.M., etc.

4. Justificarea alegerii amplasamentului

Terenul situat în zona Str. Patriarh Miron Cristea (lângă Parcul Sonia), înscri în C.F. nr. 106568, in suprafată de 826m^2.

Acesta îndeplinește toate condițiile tehnice și legale pentru execuția unui foraj de mare adâncime.

Din punct de vedere tehnic, terenul se află în zona de interes hidrogeologic pozitiv, evaluată de HYDRO SOLUTIONS SRL.

Acesta este în apropierea conductei magistrale existente (F5), ceea ce permite reducerea costurilor aferente achizitiei.

Este amplasat într-o zonă cu restricții de construcție (conductă gaze naturale), ceea ce îl face optim pentru foraj.

Terenul are acces la energie electrică de joasă tensiune (proximitate post trafo)

Este suficient de distant față de viitorul foraj F9 (pentru a evita interferențele

hidrogeologice).

5. Beneficiile realizării forajului F8

- Asigură un plus de 30 m³/h în rețeaua de distribuție, reducând deficitul actual.
- Contribuie la siguranța în alimentarea cu apă a comunei, în context de stres hidric.
- Reduce riscul sanitar și evită eventualele restricții în furnizarea apei.
- Este o investiție sustenabilă – costuri reduse de operare și întreținere.
- Poate fi integrat într-un viitor sistem de automatizare/telemetrie pentru monitorizarea în timp real.

6. Aspecte legale și urbanistice

- Terenul identificat este proprietatea lui Mureșan Viorel și Mureșan Daniela, este în suprafață totala de 7775 mp și este necesara achiziționarea a 826 mp în baza.
- Amplasamentul este în conformitate cu PUZ-ul aprobat și nu contravine prevederilor urbanistice.
- Achiziția se face cu respectarea O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, Legea 50/1991, Legea 107/1996 (Legea Apelor) și Legea 241/2006 privind serviciile de alimentare cu apă și canalizare.

7. Concluzie și recomandare

Realizarea forajului F8 pe terenul identificat este:

- ***investiție necesară***, pentru acoperirea deficitului critic de apă, datorită creșterii populației și dezvoltării imobiliare;
- ***locația cumpărării terenului oportună***, din punct de vedere tehnico-economic;
- ***fezabilă***, conform studiilor hidrologice și evaluărilor de specialitate;
- ***justificată***, atât pentru siguranța comunității, cât și pentru dezvoltarea durabilă a comunei Cristian.

Se recomandă achiziționarea terenului de 826 m² și demararea investiției în regim de urgență.

DIRECTOR GENER[redacted]
ING. SAVU BOZOCE[redacted]

DOROBEIUL S.R.L. APA-CANAL CRISTIAN-BRAȘOV ROMÂNIA

ANEXA NR 2 la HCL nr. /2025

COMUNA CRISTIAN
JUD. BRASOV
Nr. 10081 Data 24.06.2025
INS. DOSAR

Proces verbal de predare raport evaluare din 24.06.2025

Incheiat intre:

S.C. Amona Comp S.R.L. , cu sediul în Loc. Cristian, Str. Laterala nr.74, înmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J08/2063/2003, CUI RO 15838847,
cont-cod IBAN: RO34RNCB0053119008630001, deschis la B.C.R BRASOV, tel. 0720.535.800, mail: amonacomp@yahoo.com, reprezentata prin
Dan Cioaca in calitate de administrator (si evaluator care a intocmit si semnat raportul de evaluare) denumita Vanzator
Dan Cioaca – Membru Titular Expert Evaluator EPI, EBM nr legitimatie 11431, tel: 0720.535.800, denumit în continuare PRESTATOR,

Si

Primaria Comunei Cristian Jud. Brasov reprezentata prin Cioaca Dan, in calitate de unitate contractanta.

In urma contractului nr 114/16.06.2025, Prestatorul a intocmit raportul de evaluare si

Vanzatorul il preda azi 24.06.2025 unitatii contractante.

Raportul de evaluare predat este:

- **Raport 491 – Teren intravilan CF 106568, Com Cristian, Str Patriarh Miron Cristea**

Predat,
SC Amona Comp SRL
Ev. Cioaca Dan

[redacted]

Primit,
Primaria Com. Cristian, Jud Brasov
Reprezentant:

[redacted]

RAPORT EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARA
ADRESAT
PRIMARIA COM. CRISTIAN JUD. BRASOV

COMUNA CRISTIAN
JUD. BRASOV
Nr. 10.021 Data 24.06.2025
INS. DOSAR

SOLICITANT RAPORT:
PRIMARIA COM. CRISTIAN JUD. BRASOV

SCOPUL EVALUARII:
TRANZACTIE DE VANZARE CUMPARARE

PROPRIETAR TEREN:
MURESAN VIOREL si MURESAN DANIELA



Lucrare elaborata de:

Evaluator – Cioaca Dan
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE: 11431
Tel: 0720.535.800
Mail: amonacomp@yahoo.com

- IUNIE 2025 -





Teren intravilan 7775 mp, CF 106568
proprietatea MURESAN VIOREL si MURESAN DANIELA,
situate in Com Cristian pe Str. Patriarh Miron Cristea, Judetul Brasov

DESTINATAR/ CLIENT RAPORT: **PRIMARIA COM. CRISTIAN JUD BRASOV**

– IUNIE 2025 –
nr. raport 491 – 18.06.2025

PRIMARIA COM. CRISTIAN

Data evaluarii: 18 IUNIE 2025
Data raportului: 18 IUNIE 2025

Evaluator – Cioaca Dan
MEMBRU TITULAR ANEVAR
NR. LEGITIMATIE: 11431
Tel: 0720.535.800
Mail: amonacomp@yahoo.com

Stimate doamne/stimati domni,

REF: TEREN INTRAVILAN 7775 MP, CF 106568, SITUAT PE STRADA PATRIARH MIRON CRISTEA COM CRISTIAN JUD BRASOV, PROPRIETATEA MURESAN VIOREL SI MURESAN DANIELA.

La solicitarea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, publicate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, pe baza Valorii de Piata, pentru teren intravilan – Com Cristian, Str Patriarh Miron Cristea, Judet Brasov, la data de **18.06.2025**. Acest raport de evaluare a fost intocmit strict pentru tranzactie de vanzare cumparare. Valoarea estimata ce rezulta din elaborarea acestui raport de evaluare este exprimata ca si valoare concluzionala. Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata, pentru proprietatea imobiliara descrisa mai sus, la data evaluarii este:

VALOARE DE PIATA PARCELA TEREN 7775 MP

€ 311.000

(Trei Sute Unu Spre Zece Mii Euro)

echivalent a

Lei 1.565.108 (Un Milion Cinci Sute Saizeci Si Cinci Mii O Suta Opt Lei)

din care:	**Valoare de piata/mp**	**40 Euro/mp**	**201 Lei/mp**
	Valoare de piata pentru o parcela de 1000 mp propusa achizitionarii	**40.000 Euro**	**201.300 Lei**

dupa cum am aratat mai jos.

Aceasta concluzie se supune Conditiilor Limitative si a Declaratiilor Prezumtive prezentate mai jos in acest raport precum si Reprezentantelor noastre la care se face referire, de asemenea, mai jos in acest raport. Nu avem obligatia de a completa acest raport sau valoarea noastra concluzionala cu informatii care ne-au fost puse la dispozitie dupa data intocmirii acestui raport.

Dan CIOACA, ANEVAR

Evaluator Autorizat – Membru Titular

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIOACA DAN
Legitimația Nr. 11431
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

REZUMAT (STRICT CONFIDENTIAL – IN ATENTIA DESTINATARULUI)

TEREN INTRAVILAN 7775 MP, CF 106568, SITUAT PE STRADA PATRIARH MIRON CRISTEA COM CRISTIAN JUD BRASOV, PROPRIETATEA MURESAN VIOREL SI MURESAN DANIELA, COD POSTAL 507055

DATA EVALUARII:	**18 IUNIE 2025**
RAPORT ADRESAT:	**PRIMARIA COM CRISTIAN, JUD BRASOV**
PROPRIETAR IMOBIL:	**MURESAN VIOREL SI MURESAN DANIELA**
CLIENT:	**PRIMARIA COM CRISTIAN, JUD BRASOV**
NR. CF/CADASTRAL:	**CF: 106568, NR CAD 106568**

LOCALIZARE:

Proprietatea analizata este situata in Com Cristian pe str. Patriarh Miron Cristea langa Parcul Sonia Accesul fizic la amplasament se face din drum public str. Patriarh Miron Cristea.

Zona este formata din amplasamente rezidentiale.

Proprietatea supusa evaluarii este formata din constructii industriale pentru productie si depozitare.



DESCRIERE:

Teren intravilan, avand suprafata de 7775 mp cu deschidere de aproximativ 188 ml la str Patriarh Miron Cristea si deschidere de 41,3 ml la Parcul Sonia.



Conform Certificat de Urbanism nr 216/11.06.2025

Categorie de folosinta al terenului este arabil

Destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism: **zona conducta Transgaz si zona de protectie Transgaz, zona construibila doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011.**

Pe teren exista magistrala de transport gaz metan, care genereaza zona de interdictie de construire

Terenul este situat in zona 1 de servitute aeronautica

Conform Solicitare punct de vedere propunere amplasare put forat adancime 150 m, pe teren trec 2 conducte de gaz si conform schita s-a calculat suprafata de teren neutilizabila.

(6 ml + 9,95 ml) x 188,90 ml = 3012,95 ml

6 ml x 152,93 ml =917,58 ml

Total suprafata neutilizabila 3930 mp, reprezentant aproximativ 50% din suprafata terenului de 7775 mp

SUPRAFETE:	**Suprafata teren:**	7775 mp	*Cf CF 106568*
DREPTUL DE PROPRIETATE:	Drept de proprietate deplin: Muresan Viorel si Muresan Daniela (conform Extras CF Nr. 106568 cerere 98159/23.05.2025 – aupra terenului).		
SITUATIE ACTUALA:	La data inspectiei terenul era liber, neexploatat. Pe teren se afla o movila de pamant, provenita de la excavatiile din zona, evaluatorul a presupus ca nu aduce valoare negativa terenului.		
CLASA ENERGETICA:	Nu este cazul		
MARKETABILITATE:	***BUNA*** / STANDARD / SLABA / FOARTE SLABA		
UTILIZARI ALTERNATIVE:	***NU***		

REZUMAT (STRICT CONFIDENTIAL – IN ATENTIA DESTINATARULUI)

TEREN INTRAVILAN 7775 MP, CF 106568, SITUAT PE STRADA PATRIARH MIRON CRISTEA COM CRISTIAN JUD BRASOV, PROPRIETATEA MURESAN VIOREL SI MURESAN DANIELA, COD POSTAL 507055

MENTIUNI SPECIALE:

Conform Certificat de Urbanism nr 216/11.06.2025

Categorie de folosinta al terenului este arabil

Destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism: ***zona conducta Transgaz si zona de protectie Transgaz, zona construibila doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011.***

Pe teren exista magistrala de transport gaz metan, care genereaza zona de interdictie de construire

Terenul este situat in zona 1 de servitute aeronautica

VALOARE DE PIATA teren 7775 mp:	€ 311.000 Lei 1.565.108	*Valoarea de piata nu este afectata de TVA. **Curs Valutar la data de 18.06.2025: 1 Euro = 5.0325 Lei

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
CIOACA DAN
Legitimatia Nr. 11431
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBI
ANEVAR

CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1. INSTRUCTIUNI
2. OBIECTUL EVALUARII
3. SCOPUL EVALUARII
4. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA ESTIMARII VALORII
7. MONEDA RAPORTULUI. MODALITATI DE PLATA
8. INSPECTIE
9. INFORMATII UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII
10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
11. CONSIDERENTE GENERALE
12. CONFIDENTIALITATE. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
13. CERTIFICARE

B PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE
3. SUPRAFETE
4. CONSIDERENTE DE MEDIU
5. DOCUMENTE FURNIZATE
6. DREPTUL DE PROPRIETATE/ASPECTE JURIDICE
7. SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII ANALIZATE
8. TAXARE
9. ASPECTE ECONOMICE/PIATA IMOBILIARA
10. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII
11. EVALUARE/CONCLUZII FINALE ASUPRA VALORII DE PIATA

Anexa 1 – Oferte comparabile utilizate in determinarea valorii de piata

Anexa 2 – Fotografii ale proprietatii evaluate

C INFORMATII FURNIZATE/DOCUMENTE

A. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1. INSTRUCTIUNI

In concordanta cu instructiunile primite de la dumneavoastra in Iunie 2025, am inspectat proprietatea mentionata mai sus si am realizat toate demersurile necesare pentru a va furniza opinia noastra cu privire la valoarea de piata a proprietatii supuse evaluarii.

Utilizatorul raportului : Prezentul Raport de Evaluare se adreseaza Primariei Comunei Cristian (Jud Brasov), in calitate de client si destinatar/utilizator desemnat.

Evaluatorul

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost realizata de catre evaluator Cioaca Dan, si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

• proprietatea a fost inspectata de catre evaluator Dan Cioaca, cu legitimatia ANEVAR nr. 11431, fiind insotit de catre d-nul Calin Inta, in calitate de reprezentant client.

Evaluatorul detine calificarea si competenta de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei https://www.anevar.ro/images/pdf/membri titulari.pdf.

Cioaca Dan este Membru titular ANEVAR nr. 11431/2025.

De asemenea, putem confirma faptul ca ne consideram independenti in ceea ce priveste scopul acestor instructiuni, neavand nici o legatura in prealabil cu proprietatea subiect.

Semnatarul raportului de evaluare are suficiente cunostinte si experienta, in ceea ce priveste tipul proprietatii descrise in raport, pentru a realiza un raport in mod competent. Raportul de evaluare a fost pregatit pe baza unor studii, calcule si evaluari, fara a se baza pe vreunui suport din partea altor colegi, cu exceptia celor mentionati in prezentul raport.

Atat angajamentul cat si tariful evaluarii nu sunt supuse niciunui rezultat prestabilit, valorii viitor estimate sau a unei concluzii pozitive in ceea ce priveste unul dintre beneficiarii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor asupra proprietati care face obiectul acestui raport, cat nici unul personal in ceea ce priveste partile implicate.

Evaluatorul nu are nici un interes direct asupra proprietatii sau a partilor asociate cu ea, este capabil sa ofere o opinie independenta.

Evaluatorul indeplineste cerintele profesionale necesare pentru a evalua proprietatea, si-a indeplinit programul de pregatire continua si are in concluzie, suficienta experienta pentru a evalua tipul de proprietate descris in raportul de evaluare de fata.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
CIOACA DAN
Legitimația Nr. 11431
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

[redacted]

Dan CIOACA

Evaluator Autorizat, Membru Titular ANEVAR

EPI, EBM, nr. legitimatie 11431/2025

2. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara alcatuita din teren intravilan 7775 mp, CF 106568 si Certificat de urbanism nr 216/11.06.2025.

3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea s-a realizat in **scopul** unei posibile tranzactii de vanzare cumparare. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport de evaluare este dreptul de proprietate deplin asupra imobilelor din CF nr 106568 cerere 98159/23.05.2025.

5. BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. Colectia de Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, incorporeaza cea mai noua editie a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS) editia 2022, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alaturi de standardele de evaluare (SEV) si ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR.
Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (Iunie 2025) cand are loc exercitiul evaluarii. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Tipul de valoare

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului asa cum este definita in standardele de evaluare. Conform standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, definitia valorii de piata este urmatoarea:

„Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Definitia valorii de piata se aplica in conformitate cu urmatorul cadru conceptual:

(a) "suma estimata" se refera la un pret exprimat in unitati monetare, platibile pentru un activ, intr-o tranzactie nepartinitoare de piata. Valoarea de piata este pretul cel mai probabil care se poate obtine, in mod rezonabil pe piata, la data evaluarii, in conformitate cu definitia valorii de piata. Acesta este cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil de catre vanzator si cel mai avantajos pret obtenabil in mod rezonabil de catre cumparator. Aceasta estimare exclude, in mod explicit, un pret estimat, majorat sau micsorat de clauze sau de situatii speciale, cum ar fi o finantare atipica, operatiuni de vanzare si de lease-back, contraprestatii sau concesii speciale acordate de orice persoana asociata cu vanzarea, precum si orice element al valorii speciale;

(b) "un activ ar putea fi schimbat" se refera la faptul ca valoarea unui activ este mai degraba o suma de bani estimata decat o suma de bani predeterminata sau un pret efectiv curent de vanzare. Este pretul dintr-o tranzactie care intruneste toate elementele continute in definitia valorii de piata la data evaluarii;

(c) "la data evaluarii" cere ca valoarea sa fie specifica unui moment, adica la o anumita data. Deoarece pietele si conditiile de piata se pot modifica, valoarea estimata poate sa fie incorecta sau necorespunzatoare pentru o alta data. Marimea valorii va reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date;

(d) "intre un cumparator hotarat" se refera la un cumparator care este motivat, dar nu si obligat sa cumpere. Acest cumparator nu este nici nerabdator, nici decis sa cumpere la orice pret. De asemenea, acest cumparator este unul care achizitioneaza in conformitate mai degraba cu realitatile pietei curente si cu asteptarile pietei curente decat cu cele ale unei piete imaginare sau ipotetice, a carei existenta nu poate fi demonstrata sau anticipata. Cumparatorul ipotetic nu ar plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent este inclus intre cei care formeaza "piata";

(e) "si un vanzator hotarat" nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator fortat sa vanda la orice pret, nici unul pregatit pentru a vinde la un pret care este considerat a fi nerezonabil de piata curenta. Vanzatorul hotarat este motivat sa vanda activul, in conditiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piata libera, dupa un marketing adecvat, oricare ar fi acel pret. Circumstantele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideratii, deoarece vanzatorul hotarat este un proprietar ipotetic;

(f) "intr-o tranzactie nepartinitoare" se refera la o tranzactie care are loc intre parti care nu au o relatie deosebita sau speciala, de exemplu, intre compania mama si companiile sucursale sau intre proprietar si chirias, care ar face ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piata, sau sa fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzactia la valoarea de piata se presupune ca are loc intre parti fara o legatura intre ele, fiecare actionand in mod independent;

(g) "dupa un marketing adecvat" inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piata. Metoda de vanzare este considerata a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vanzatorul are acces. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca trebuie sa fi existat suficient timp pentru ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti de pe piata. Perioada de expunere este situata inainte de data evaluarii;

(h) "in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent" presupune ca atat cumparatorul hotarat, cat si vanzatorul hotarat sunt informati, de o maniera rezonabila, despre natura si caracteristicile activului, despre utilizarile curente si cele potentiale ale acestuia, precum si despre starea in care se afla piata la data

evaluarii. Se mai presupune ca fiecare parte utilizeaza acele cunostinte in mod prudent, pentru a cauta pretul cel mai favorabil corespunzator pozitiei lor ocupate in tranzactie. Prudenta se apreciaza prin referire la situatia pietei de la data evaluarii si neluand in considerare eventualele informatii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neaparat imprudent ca un vanzator sa vanda activele pe o piata cu preturi in scadere, la un pret care este mai mic decat preturile de piata anterioare. In astfel de cazuri, valabile si pentru alte schimburi de pe pietele care inregistreaza modificari ale preturilor, cumparatorul sau vanzatorul prudent va actiona in conformitate cu cele mai bune informatii de pe piata, disponibile la data evaluarii;

(i) "si fara constrangere" stabileste faptul ca fiecare parte este motivata sa faca tranzactia, dar niciuna nu este nici fortata, nici obligata in mod nejustificat sa o faca.

Tinand cont de scopul evaluarii, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare: SEV 310 - "Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310)".

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 **(valabile la data intocmirii prezentului raport de evaluare)**	➢ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general) ➢ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ➢ SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102) ➢ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ➢ SEV 104 – Tipuri ale valorii ➢ SEV 105 – Abordari si metode de evaluare ➢ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) ➢ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310) ➢ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP) ➢ SEV 400 – Verificarea evaluarii ➢ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului ➢ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ➢ Glosar 2022

6. DATA ESTIMARII VALORII

La baza estimarii valorii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii Iunie 2025.

Data la care se considera valabile ipotezele, ipotezele speciale luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este **18 Iunie 2025.**

7. MONEDA RAPORTULUI. MODALITATI DE PLATA

Valoarea este exprimata in euro si in lei la data de referinta 18.06.2025 avand in vedere cursul de 5.0325 RON/EUR. In estimarea valorii se ia in considerare plata integrala in numerar (cash), in ipoteza unei tranzactii, la data evaluarii, fara conditii deosebite de plata.

8. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii in vederea intocmirii Raportului de evaluare a fost realizata in data de 18 Iunie 2025 de catre evaluator Cioaca Dan, in prezenta reprezentantului clientului. Proprietatea evaluata nu a fost masurata. Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre client (Extras CF, Plan de

amplasament, extras plan cadastral, plan propunere amenajare put apa), fara a se efectua masuratori suplimentare. Am presupus ca masuratorile au fost realizate in concordanta cu normele locale privind executarea de masuratori.

Amploarea investigatiei:

Proprietatea a fost inspectata vizual. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra subiectului evaluarii si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta in vre un sens valoarea.

9. RISCUL EVALUARII

Factori relevanti pentru estimarea performantelor garantiei

Asa cum este specificat in GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului (para. 9), „Institutia de credit stabileste daca bunul evaluat este corespunzator pentru a fi acceptat ca garantie a unui credit si reprezinta responsabilitatea acesteia". Totusi, in cele ce urmeaza, pe baza elementelor identificate si analizate in capitolele precedente, va fi definit contextul in care pot apare dificultati la valorificarea bunului adus in garantie.

a. Piata relevanta, asa cum a fost ea definita si analizata in capitolele specifice de mai sus, este una mediu segmentata, in stagnare.
b. Cererea, in perioada anterioara, a fost semnificativa dar cu tendinta de stagnare, in prezent fiind la un nivel mediu si estimam ca, pentru perioada imediat urmatoare, se va pastra la acelasi nivel.
c. In ce priveste conversia proprietatii pentru alte utilizari: analizele specifice au evidentiat ca proprietatea evaluata se afla in CMBU a sa, astfel conversia nu s-ar justifica.
d. La data evaluarii nu sunt previzibile evenimente, ce ar putea avea impact asupra valorii viitoare a garantiei pe perioada creditului.
e. In ce priveste ipotezele speciale considerate: nu este cazul.
In concluzie, proprietatea imobiliara evaluata este una de tip industrial; din punct de vedere al pretabilitatii ca si garantie bancara, ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora", putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata", utilizabila pentru scopul exprimat.
Pe langa aspectele evidentiate mai sus in acest capitol, aprecierea riscului respectivei garantii trebuie sa ia in considerare valoarea acesteia si rapiditatea posibilitatii de valorificare a ei. In acest sens, estimam ca garantia ar putea fi valorificata in termen de aprox. 6-12 luni.

Influenta factorilor ESG

Conform documentatiei furnizate de catre solicitant, proprietatea analizata NU beneficiaza de Certificat Energetic valabil la data intocmirii raportului de evaluare. Clasa de eficienta energetica nu are impact asupra valorii de piata in cazul de fata, nu au fost efectuate corectii; toate elementele comparabile beneficiaza de clase energetice similare.

Factorii ESG pot reprezenta riscuri sau oportunitati care trebuie luate in considerare, acolo unde este cazul. Nu au fost identificate riscuri cu privire la factorii ESG semnificativi. Pentru proprietatea analizata se considera ca infromatiile ESG cunoscute si disponibile (cu privire la factori legati de calitatea functionarii mediului; factori legati de bunastarea, drepturile si interesele oamenilor si comunitatilor in care traiesc; factori de guvernanta coorporativa), NU afecteaza modul in care un participant din piata (relevant si hotarat) percepe valoarea bunurilor, si suma pe care ar plati-o pentru un bun.

10. INFORMATII UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII

In intocmirea raportului de evaluare, ne-am bazat pe inspectia proprietatii si pe informatiile furnizate de catre Client care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea acestora, precum si pe rezultatul propriilor noastre investigatii. Am inclus aceste referinte in partea C a raportului.
Informatiile si sursele de informatii ce au stat la baza prezentului raport de evaluare au fost urmatoarele:

a. documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client, in legatura cu proprietatea evaluata, enumerate in partea B pct. 5 a prezentului raport;
b. informatii privind piata imobiliara specifica;
c. alte informatii necesare, existente in literatura de specialitate;
d. presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
e. informatiile existente in baza de date a evaluatorului;
f. informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind tranzactiile cu proprietati similare;
g. piata imobiliara referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare similare din zona in care se afla proprietatea supusa evaluarii;

11. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil).

Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in aces sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.

- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

12. CONSIDERENTE GENERALE

Evaluarea este subiectul judecatii profesionale a evaluatorului, bazata pe o informare corespunzatoare realizata in baza surselor de informatii disponibile. Prezenta evaluare a fost pregatitain baza informatiilor si ipotezelor prezentate in raport si in anexele aferente si include anumite limitari si excluderi, asa cum se mentioneaza pe parcursul raportului. O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator. Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii. Valoarea proprietatii se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si prin urmare opinia noastra asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba. Daca doriti sa va bazati pe evaluarea noastra ca fiind valabila la orice alta data, trebuie sa ne consultati pe noi mai intai.
Daca preconizati o vanzare, va recomandam ca proprietatea sa beneficieze de o expunere adecvata la piata.

13. CONFIDENTIALITATE. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta. Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nici o forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul nostru trebuie obtinut indiferent daca numele nostru este precizat sau nu si indiferent daca raportul nostru de evaluare este combinat cu alte rapoarte. Nu vom aproba nici o dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze

speciale sau abordare pe care le-am facut. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 1 mai sus in raport. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

14. CERTIFICARE

Declar ca prezentul raport de evaluare a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare, cu normele si cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluate.
Raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare ANEVAR in vigoare la data elaborarii, care cuprind: OG 24/2011 si Legea 99/2013, Standardele de evaluare SEV, Ghidurile de evaluare GEV, precum si cu Codul de Etica al evaluatorului autorizat (Hotararea Nr. 2/2012 pentru aprobarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat) si cu Codul deontologic al profesiei de evaluator;
Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv;
Din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului;
Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului;
Subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac.

Dan CIOACA

Evaluator Autorizat, Membru Titular ANEVAR

EPI, EBM, nr. legitimatie 11431/2025



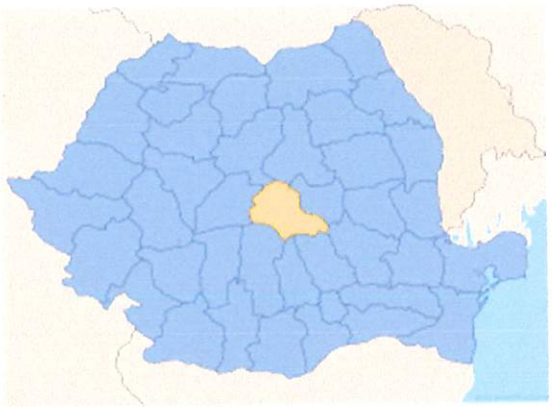
B. PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE

1.1 General – Context regional

Romania este localizata in Sud-Estul Europei si se intinde pe o suprafata de 238.391 km². Se invecineaza cu Moldova si Ucraina in partea de Nord-Est, cu Bulgaria in partea de Sud, cu Serbia in partea de Sud-Vest, si cu Ungaria in partea de Vest. De asemenea Romania are iesire la Marea Neagra in partea de Sud-Est.

Judetul Brasov este situat in zona de sud-est a Transilvaniei, pe cursul mijlociu al Oltului, in interiorul arcului carpatic, Judetul Brasov ocupand, din punct de vedere fizico-geografic, cea mai mare parte a depresiunilor Brasov si Fagaras. Suprafata judetului este de 5.363 km², respectiv 2,2% din suprafata tarii, cu o densitate a populatiei de 110,7 loc. / km², peste media pe tara de 90,3 loc. / km², ocupand astfel pozitia a saptea pe tara la acest indicator.



La nivel administrativ, judetul Brasov cuprinde 4 municipii, 6 orase, 48 de comune si 150 de sate.
Municipiul Brasov, resedinta judetului, se afla in centrul tarii, in Depresiunea Brasovului, situat la o altitudine medie de 625 m, in curbura interna a Carpatilor, delimitat in partea de S si SE de masivele Postavaru care patrunde printr-un pinten (Tampa) in oras si Piatra Mare. Este situat la o distanta de 161 km de Bucuresti. In apropierea sa se gasesc localitatile Predeal, Busteni, Sinaia, Fagaras si Sighisoara. Municipiul are o suprafata de 267,32 km². Treptat, in procesul de dezvoltare, Brasovul a inglobat in structura sa satele Noua, Darste, Honterus (astazi cartierul Astra) si Stupini. De asemenea, pe langa Tampa, municipiul mai este inconjurat si de Dealul Sprenghi, Dealul Morii, Dealul Melcilor, Dealul Warthe, Straja (Dealul Cetatii) si Dealul Pe Romuri, Stejarisul si chiar inglobeaza in structura sa varful Postavaru. Prin inglobarea in structura sa a varfului Postavaru, Brasovul este orasul aflat la cea mai mare altitudine din Romania.

Transport

Brasovul are peste 550 de strazi nominalizate, insumand mai mult de 260 km in lungime. Constructia unor noi cartiere de case si blocuri modifica aceste cifre de la an la an. In Brasov sunt 47 de linii de autobuz si troleibuz. De asemenea, exista, pana de curand, o linie de tramvai, data in folosinta la 23 august 1987. Acesta a fost inlocuit cu troleibuze din 2006. Municipiul Brasov are unul dintre cele mai importante noduri de cale ferata. Exista 5 gari: Gara Centrala Brasov – situata in apropierea Centrul Civic; Gara Stupini - situata in zona de nord a orasului; Gara Bartolomeu – situata in zona de vest a orasului; Gara Darste – situata in zona de Sud-Est a orasului; Triaj – cu depoul de locomotive – situat in zona de Est a orasului.

Brasovul este strabatut de Coridorul 4 European, drumul european E60 si de drumul national DN1; are trei autogari cu microbuze si autobuze care fac legatura cu aproape toata tara. Prin municipiu trec urmatoarele cai rutiere: E 60, E 68, E 574, DN 1, DN 10, DN 11, DN 12, DN 13, DN 73.
In 2004 au inceput lucrarile la Autostrada Transilvania, pe ruta Bucuresti - Brasov - Cluj-Napoca - Oradea - Budapesta, care va prelua mare parte din traficul auto desfasurat in estul Uniunii Europene. In preajma municipiului, autostrada va urmari traseul Predeal - Rasnov - Cristian - Ghimbav - Codlea - va face jonctiune cu autostrada.

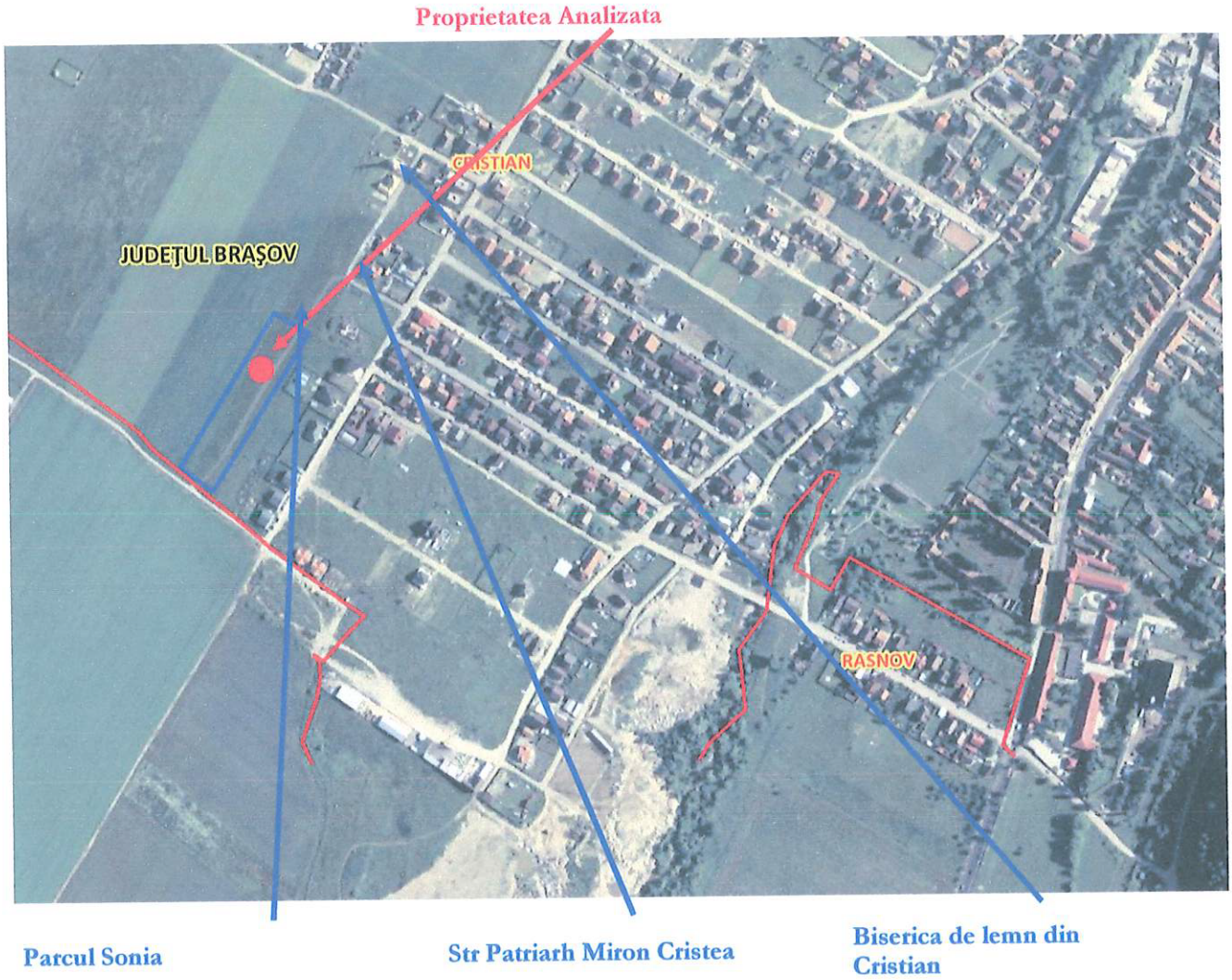
Aspecte Economice:

Judetul Brasov si municipiul cu acelasi nume, cu o populatie de peste jumatate de milion de locuitori, se caracterizeaza printr-o transformare vizibila a profilului economic, de la disparitia centrelor industriale cu rezonanta istorica Rulmentul, Tractorul, Poiana, pana la constructia si dezvoltarea unor entitati economice cu rezonanta multinationala: Continental, Schaeffler, Autoliv, Selgros Cash&Carry, Eurocopter, Preh, Quin etc. Potrivit Ziarului Financiar, cele peste 23.000 de firme inregistrate in acest judet au avut cumulat afaceri de 7,5 miliarde de euro in anul post-criza 2012, Brasovul fiind al saselea judet din tara dupa rulajele inregistrate de societatile comerciale. Topul celor mai mari companii din judetul Brasov este dominat de multinationale, in special de cele din Germania, Franta si companiile inregistrate in Cipru. Cea mai mare companie din judetul Brasov este lantul Selgros Cash&Carry, urmata de Autoliv Romania, producator de sisteme de siguranta auto. Se remarca o serie de companii antreprenoriale romanesti prezente in clasamentele Brasovului, printre care notam Ropharma, Transferoviar, Tehnoinvest & Co Recycling.

In Parcul Industrial Brasov (situat in Ghimbav), se regasesc unitati industriale de anvergura: fabrica de componente auto Continental (investitie de 40 de milioane de euro), care dezvolta o unitate de pompe de alimentare cu combustibil, fabrica de sisteme de comanda, de actionare si control pentru autovehicule apartinand germanilor de la Preh, unitatea de productie a grupului Quin care fabrica ornamente de decor pentru industria auto. Companiile din segmentul de componente auto sunt angajatorii care genereaza cele mai multe joburi in economia Brasovului, alaturi de industria IT. Brasovul concureaza cu judete precum Cluj, Sibiu sau Timis, plasandu-se astfel printre cele mai importante centre de crestere economica ale tarii, adevarate HOTSPOTURI de afaceri. Un plus in atragerea de investitii este numarul mare de vorbitori de limba germana, o legatura fireasca realizandu-se intre Kronstadt si investitori din Germania, Austria sau Elvetia. Cu o populatie de aproape 550.000 de locuitori, judetul Brasov are mai mult de 161.000 de salariati si doar aproximativ 12.000 de someri. Cei mai multi angajati (peste 46.000) se apropie insa de pragul de pensionare (adica au varste cuprinse intre 55 si 59 de ani) si depasesc numarul tinerilor in varsta de 20-24 de ani cu circa 6.500 de persoane, potrivit unor statistici publicate de Ziarul Financiar. Majoritatea celor mai mari angajatori provin din industrie (cinci din domeniul componentelor auto, iar alti cinci din cel al transporturilor). O caracteristica interesanta pentru Brasov – opt dintre cele mai mari 20 de companii angajatoare au actionariat exclusiv public, 11 fiind firme cu capital privat, iar una singura avand ca actionari atat statul, cat si mediul privat.

1.2 Vecinatati / Imprejurimi / Comunicatie

Proprietatea analizata este situata in Com Cristian pe str. Patriarh Miron Cristea langa Parcul Sonia.



1.3 Acces

Accesul fizic la amplasament se face din drum public str. Patriarh Miron Cristea.



Drum acces – Str. Patriarh Miron Cristea

Evaluarea se realizeaza in ipoteza existentei accesului liber, permanent, gratuit si fara limitari



Identificare conform portal ANCPI

1.4 Transport public

Transportul public in zona nu este reprezentat de linii de autobuz.

2. DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

Proprietatea supusa evaluarii este formata din:

Teren intravilan, avand suprafata de 7775 mp cu deschidere de aproximativ 188 ml la str Patriarh Miron Cristea si deschidere de 41,3 ml la Parcul Sonia.

Conform Certificat de Urbanism nr 216/11.06.2025

Categorie de folosinta al terenului este arabil

Destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism: **zona conducta Transgaz si zona de protectie Transgaz, zona construibila doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011.**

Pe teren exista magistrala de transport gaz metan, care genereaza zona de interdictie de construire

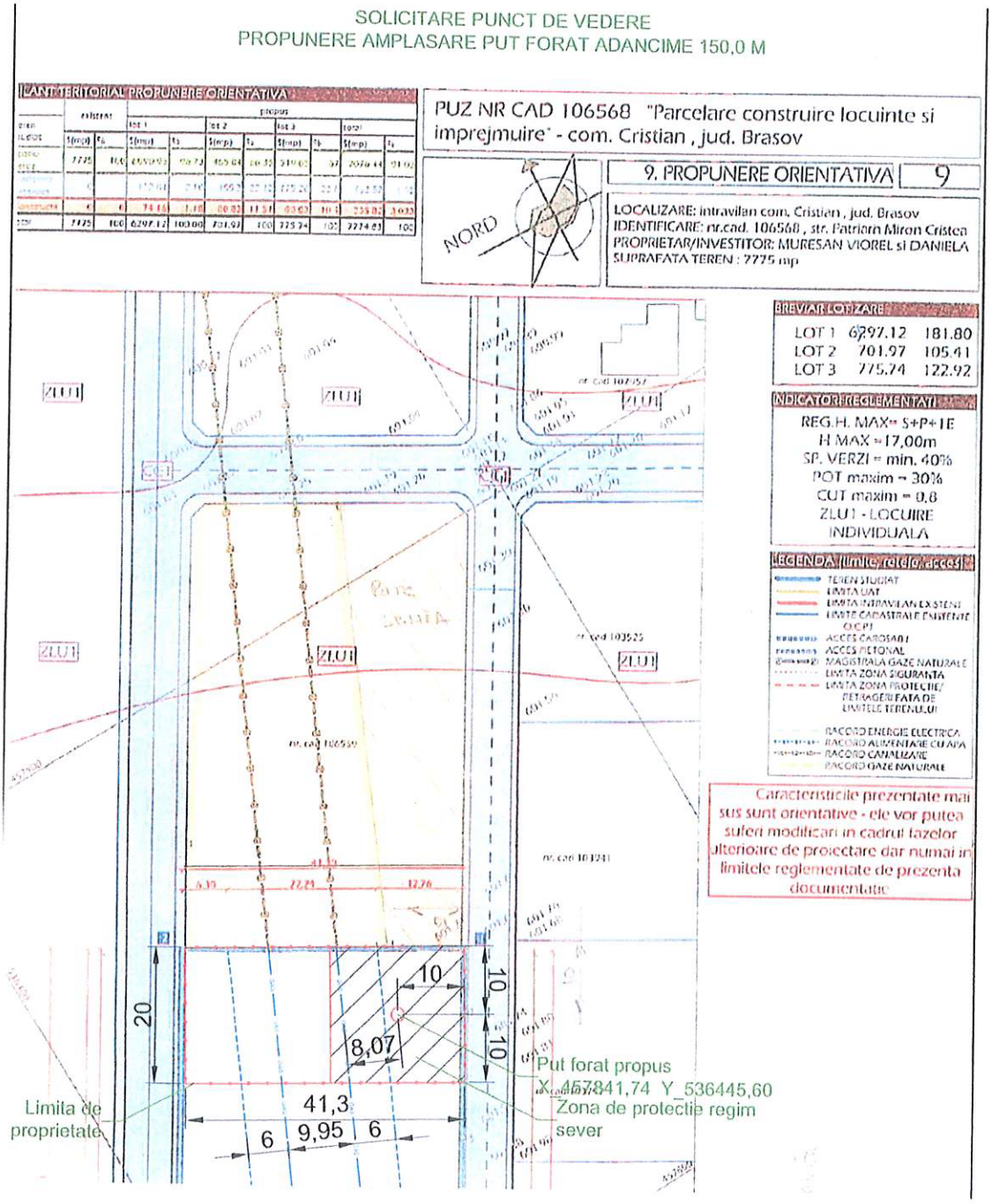
Terenul este situat in zona 1 de servitute aeronautica

Conform Solicitare punct de vedere propunere amplasare put forat adancime 150 m, pe teren trec 2 conducte de gaz si conform schita s-a calculat suprafata de teren neutilizabila.

(6 ml + 9,95 ml) x 188,90 ml = 3012,95 ml

6 ml x 152,93 ml =917,58 ml

Total suprafata neutilizabila 3930 mp, reprezentant aproximativ 50% din suprafata terenului de 7775 mp



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA CRISTIAN
https://primariacristian.ro/
str. Piața Libertății nr. 1, 507055 Cristian, jud. Brașov
tel.: 0268/257376, tel./fax: 0268/257733, e-mail: registratura@primariacristian.ro

Nr. *8665* din *11 Iunie 2025*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *216* din *11 Iunie 2025*

În scopul: **Informare**

Ca urmare a cererii adresate de[1] **COJOCARU GICU pentru COMUNA CRISTIAN** cu sediul în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Piața Libertății**, nr. **1**, bl. _-_, sc. _-_, et. _-_, ap. _-_, telefon/ fax **0268/257376**, e-mail __-__, înregistrată la nr. **8665** din **29.05.2025**

pentru imobilul teren si/sau construcții- situat în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Patriarh Miron Cristea**, nr. **fn**, bl. _-_, sc. _-_, et. _-_, ap. _-_, sau identificat prin[3]: **Extras CF, Plan cadastral;**

în temeiul reglementărilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Documentației de Urbanism faza P.U.G., etapa a II. a, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Cristian, nr.13 din 25.02.2000 prelungită cu HCL 138/2023 și P.U.Z. construire locuințe Zona Fierastraului -Vulcanului – Gheorghe Doja, aprobat cu H.C.L. 13/2011.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. *REGIMUL JURIDIC*

- Imobilul – teren situat în intravilanul comunei Cristian, CF nr. **106568**, nr. cad. **106568**, în suprafață de **7.775,00 mp**, proprietatea **MUREȘAN VIOREL și MUREȘAN DANIELA**, conform CF;
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt
- Includerea imobilului pe lista de monumente: nu este cazul
- Suprafața terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism: **7.775,00** mp

2. *REGIMUL ECONOMIC*

- Folosința actuală: **arabil;**
- Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism: **zonă conductă Transgaz și zonă de protecție Transgaz, zonă construibilă doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;**
- Reglementari fiscale: **Codul Fiscal;**

- REGIMUL TEHNIC

- zonă conductă Transgaz și zonă de protecție Transgaz, zonă construibilă doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;
- **Pe teren există magistrală de transport gaz metan, care generează zonă cu interdicție de construire;**
- **Terenul este situat în zona 1 de servitute aeronautică;**

Abateri de la cartea funciara:	☐ da ☒ nu	
Exista modificari interioare de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire/demolare:	☐ da ☒ nu	
Cladirea se afla pe lista oficiala cu imobile incadrate in clasa 1 de risc seismic sau in categorii de urgente:	☐ da ☒ nu	
Imobilul face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu:	☐ da ☒ nu	

Descrierea terenului

Suprafata:	Teren intravilan in suprafata de 7775 mp.
Front stradal:	188 ml la str Patriarh Miron Cristea si 41,3 ml la parcul Sonia

Forma, Topografie:	Teren plan, forma neregulata
Amenajari:	Terenul nu este imprejmuit
Vecinatati :	- Nord: Parcul Sonia - Sud: drum pietruit - Est: str Patriarh Miron Cristea - Vest: strada (teren cultivat)
Regimul tehnic:	Destinatia terenului stabilita prin documentatiile de urbanism: zona conducta Transgaz si zona de protectie Transgaz, zona construibila doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011. Pe teren exista magistrala de transport gaz metan, care genereaza zona de interdictie de construire Terenul este situat in zona 1 de servitute aeronautica
Teren in exces:	Nu este cazul

Servicii/utilitati

Situatia privind retelele edilitare de utilitati si instalatiile aferente, sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Tip retele / instalatii	Contor individual montat	Distanta fata de retele publice	Observatii
Electrice	☒	fara	Retea publica la limita terenului
Sistem incalzire	☐	fara	-
Alimentare cu apa	☒	fara	Retea publica la limita tereului
Alimentare cu gaze	☒	fara	Retea publica in apropiere
Canalizare	☒	fara	Retea publica in apropiere

** nu au fost testate sau verificate de catre evaluator*

3. SUPRAFETE

Proprietatea evaluata nu a fost masurata, proprietarul a pus la dispozitie documente din care reiese suprafetele imobilului. Am presupus ca masuratorile au fost realizate in concordanta cu normele locale privind executarea de masuratori.

Proprietatea evaluata are urmatoarele suprafete:

Teren 7775 mp

**Suprafetele mentionate mai sus au fost preluate din CF 106568, documente puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar.*

4. CONSIDERENTE DE MEDIU

Nu am desfasurat investigatii sau teste si nici nu ne-au fost furnizare de catre proprietar informatii de la un expert in domeniu care sa semnaleze prezenta sau absenta poluarii sau contaminarii terenului (inclusiv a panzei freatice). Tinand cont de caracteristicile si de istoria proprietatii nu ne asteptam sa existe constrangeri legate de mediu sau de situri arheologice.

5. DOCUMENTE FURNIZATE

Ne-au fost puse la dispozitie urmatoarele documente:

- ✓ Extras CF 106568 cerere 98159/23.05.2025
- ✓ Certificat de urbanism nr 216/11.06.2025
- ✓ Extras de plan cadastral
- ✓ Plan propunere amplasare put

**Precizam faptul ca nu a fost verificata autenticitatea documentelor prezentate si nu s-au facut investigatii privind statutul juridic al proprietatii analizate.*

6. DREPTURI DE PROPRIETATE – ASPECTE JURIDICE

Situatie privind drepturile de proprietate este prezentata mai jos:

Extras CF	Proprietar	Sarcini
106568 – Com Cristian	Muresan Viorel si Muresan Daniela	Fara

Mod de dobandire imobile: drept de proprietate dobandit prin Act notarial nr 645/19.04.2019.
Asupra proprietatii nu greveaza sarcini. Raportul de evaluare a fost intocmit in premisa – imobil liber de sarcini.

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	98159
Ziua	23
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189479827

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106568 Cristian

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	106568	7.775	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
41261 / 13/03/2020		
Act Notarial nr. 645, din 19/04/2019 emis de Sarbu Victor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUREŞAN VIOREL**, căsătorit cu 2) **MUREŞAN DANIELA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102956/Cristian, inscrisa prin incheierea nr. 62344 din 22/04/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

7. SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII ANALIZATE

La data inspectiei proprietatea supusa evaluarii era libera fara constructii.

Observatii/mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului:	☐ da ☒ nu	☐ inchiriere ☐ superficie ☐ uzufruct ☐ uz/abitatie ☐ folosinta ☐ servitute

8. TAXARE

Raportul de evaluare nu tine cont de taxele notariale sau de taxele si impozitele implicate de un transfer de proprietate.

9. ASPECTE ECONOMICE

Indicatori macro-economici

In prognozele de toamna publicate in octombrie-decembrie 2024, principalele institutii internationale au subliniat complexitatea realizarii proiectiilor macroeconomice, intr-un context geopolitic complicat, marcat de incertitudini privind evolutiile viitoare din Ucraina si din Orientul Mijlociu, dar si de provocari pentru economiile europene

Conform celor mai recente date publicate de Banca Mondiala in ianuarie 2025, cresterea economica la nivel global se va situa la 2,7% in perioada 2025-2026. In acest an, avansul economic este sustinut de economiile emergente (4,1%), in timp ce in cazul economiilor dezvoltate, cresterea economica se asteapta sa atinga 1,7%, sub ritmurile pre-pandemice. Scenariul nu ia in calcul schimbari pronuntate ale politicilor fiscale sau comerciale. Pentru perioada 2025-2026, se estimeaza o crestere a zonei euro de aproximativ 1,1%, consolidand procesul de redresare.

In ceea ce priveste evolutia economiei romanesti, prognoza nationala pentru orizontul 2025-2026 este convergenta cu proiectiile principalelor institutii internationale.

Banca Europeana pentru Reconstructie si Dezvoltare (BERD) a declarat la sfarsitul lunii februarie ca se asteapta ca economia Romaniei sa creasca cu 1,8% in 2025, reducand proiectia sa din septembrie cu 0,8 puncte procentuale (pp), pe fondul unui mediu economic intern si extern tot mai dificil.

In 2026, cresterea este prognozata sa revina spre nivelul sau potential, de 2,4%, presupunand ca eforturile reinnoite de reforma structurala deblocheaza debursarea fondurilor UE, iar cererea externa isi va reveni.

Romania a incheiat luna ianuarie 2025 cu un deficit bugetar de 11 miliarde lei, respectiv 0,58% din PIB fata de deficitul de 7,89 mld lei, respectiv 0,45% din PIB aferent lunii ianuarie 2024, arata datele Ministerului de Finante. Veniturile totale au insumat 46,75 mld lei, in scadere cu 1,4% (an/an), pe fondul reducerii fondurilor europene si a unor categorii de venituri curente - incasari din TVA (ca urmare a majorarii rambursarilor de TVA in ianuarie) si accize (efect de baza ridicat in ianuarie 2024). Exprimate ca pondere in PIB, veniturile s-au ajustat cu 0,24 puncte procentuale: -0,15 puncte procentuale in cazul veniturilor din fonduri europene si -0,09 puncte procentuale in cazul veniturilor curente. Incasarile din TVA au inregistrat 10,54 mld lei, in scadere cu 11,9% (an/an). Contractia acestor incasari este explicata preponderent de avansul restituirilor de TVA, fata de nivelul rambursat in aceeasi luna a anului trecut (3,76 mld. lei in ian 2025, comparativ cu 2,69 mld lei in ian 2024), dar si de un efect de baza ridicat.

Sumele rambursate de Uniunea Europeana in contul platilor efectuate si donatii au totalizat 1,70 mld lei, in scadere cu 59% (an/an). Cheltuielile bugetului general consolidat in suma de 57,76 mld lei au crescut in termeni nominali cu 4,5% comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent.

Exprimate ca procent din Produsul Intern Brut, cheltuielile pe luna ianuarie 2025 au inregistrat o scadere cu 0,1 puncte procentuale fata de aceeasi perioada a anului 2024, de la 3,1% din PIB la 3,0% din PIB. Cheltuielile de personal au insumat 14,01 mld lei, in crestere cu 18,6% comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent. Exprimate ca pondere in PIB, cheltuielile de personal si-au mentinut ponderea la nivelul de 0,7%. Cheltuielile cu

asistenta sociala au fost de 22,30 mld lei in crestere cu 12,8% comparativ cu aceeasi perioada a anului precedent. Cheltuielile cu subventiile au fost de 0,8 mld lei, in principal, aceasta suma reprezinta subventii pentru transportul de calatori si sprijinirea producatorilor agricoli. Cheltuielile pentru investitii, care includ cheltuielile de capital, precum si cele aferente programelor de dezvoltare finantate din surse interne si externe, au fost in valoare de 5,3 mld lei, cu 28,15% mai mici decat in luna ianuarie 2024, cand au fost in valoare de 7,37 mld.

Riscuri pentru Romania

- **Perspectivele economiei europene raman in continuare incerte**. Mediul extern este complex, fiind marcat de provocari care vulnerabilizeaza securitatea energetica in Europa si poate duce la reinnoirea cresterii preturilor materiilor prime.
- **Intensificare a politicilor protectioniste** ar putea accentua tensiunile comerciale, ar distorsiona fluxurile comerciale, conducand la perturbari pe lanturile de aprovizionare, afectand astfel investitiile.
- **Riscul reinnoirii presiunilor inflationiste** ar putea determina bancile centrale sa majoreze ratele dobanzii de politica monetara. Rate ale dobanzilor mai mari pentru perioade chiar mai lungi pot agrava riscurile fiscale, financiare si externe.
- **Incertitudinile externe si instabilitatea regionala** pot afecta investitiile si consumul, influentand increderea consumatorilor si a mediului de afaceri in Europa. Este posibil ca gospodariile sa acumuleze in continuare economii in defavoarea consumului. Mediul de afaceri poate amana decizia de investitii, afectand cresterea de productivitate si inovare intr-o perioada in care economia europeana se confrunta cu provocari de competitivitate.
- **Provocarile structurale in industria prelucratoare europeana**, in special in industria auto, sunt mari, cu un efect de contagiune ridicat, si se datoreaza tranzitiei energetice, avansului tehnologic rapid, modificarii preferintelor consumatorilor si competitiei globale.
- **Intarzierile in implementarea reformelor si investitiilor din Fondul de Redresare si Rezilienta** limiteaza impulsul asupra cresterii economice. Mai mult, o politica fiscal restrictiva in special in statele cu rate ridicate ale datoriei poate limita avansul economic.
- **Principalele riscuri interne si incertitudini legate de inflatie** sunt generate de conditiile climaterice care pot afecta preturile produselor agroalimentare. De asemenea, un factor de risc il reprezinta posibila eliminare a plafonarii preturilor energiei electrice si gazelor naturale, reglementare care are aplicabilitate pana lafinalul lunii martie 2025.
- **Factorii externi** pot amplifica riscurile privind evolutia preturilor de consum pe termen mediu, precum si evolutia cererii externe in economiile europene. De asemenea, cresterea pretului barilului de petrol, alimentata de incertitudinile geopolitice, poate incetini ritmul economiei globale, influentand direct inflatia, in timp ce fragmentarea geo-economica crescuta poate restrictiona fluxurile de marfuri, generand o volatilitate suplimentara a preturilor.
- **Politicile protectioniste adoptate de economiile mari si volatilitatea pietelor** reprezinta riscuri asociate evolutiei comertului exterior, avand potentialul de a afecta competitivitatea

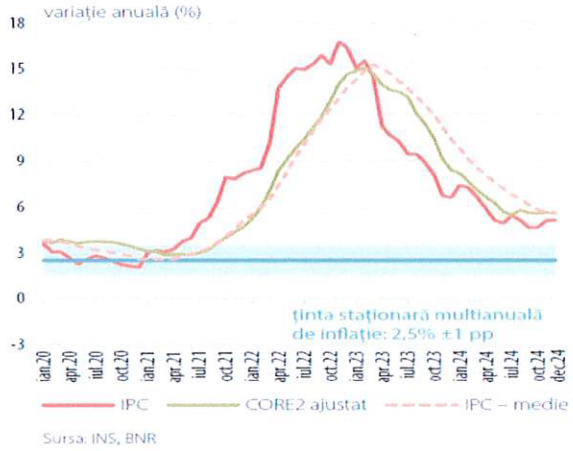
produselor romanesti. In plus, perturbarile lanturilor de aprovizionare si crizele de resurse, precum energie si materii prime, pot duce la cresterea costurilor de productie, afectand negativ exporturile si echilibrul balantei comerciale.

Sursa : https://mfinante.gov.ro

Inflatie

Rata anuala a inflatiei IPC a urcat pana la 5,14 la suta la finele anului 2024, nivel cu 0,52 puncte procentuale superior celui atins la sfarsitul trimestrului anterior. Traiectoria crescatoare a fost imprimata aproape exclusiv de grupa bunurilor energetice, in special de segmentul combustibililor, in contextul aprecierii dolarului american, al scumpirii episodice a petrolului in luna octombrie, dar si al debutului sezonului rece. Rata anuala a inflatiei CORE2 ajustat a stagnat pe parcursul perioadei analizate in jurul nivelului de 5,6 la suta, efectele restrangerii in continuare a excedentului de cerere agregata din economie fiind estompate de influenta anului agricol deficitar si de presiunile din partea costurilor cu forta de munca (Grafic 1.1)

Grafic 1.1. Evoluția inflației

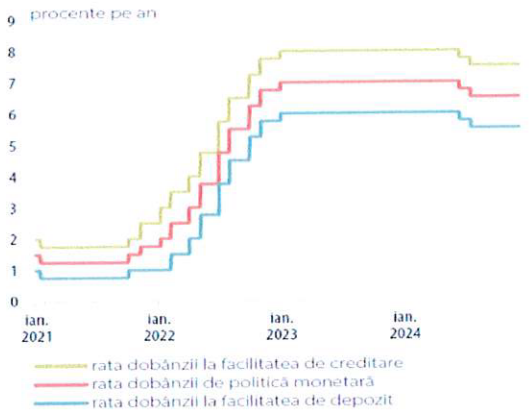


Sursa : www.bnr.ro

Politica Monetara si evolutii financiare

In lunile noiembrie 2024 si ianuarie 2025, BNR a mentinut rata dobanzii de politica monetara la nivelul de 6,50 la suta si ratele dobanzilor aferente facilitatii de creditare si celei de depozit la 7,50 la suta, respectiv la 5,50 la suta (Grafic 3.1). Totodata, ratele rezervelor minime obligatorii pentru pasivele in lei si in valuta ale institutiilor de credit au fost pastrate la nivelurile in vigoare (de 8 la suta, respectiv 5 la suta). Prin aceste decizii s-a urmarit asigurarea si mentinerea stabilitatii preturilor pe termen mediu, corespunzator tintei stationare de inflatie de 2,5 la suta ±1 punct procentual, intr-o maniera care sa contribuie la realizarea unei cresteri economice sustenabile.

Grafic 3.1. Ratele dobânzilor BNR



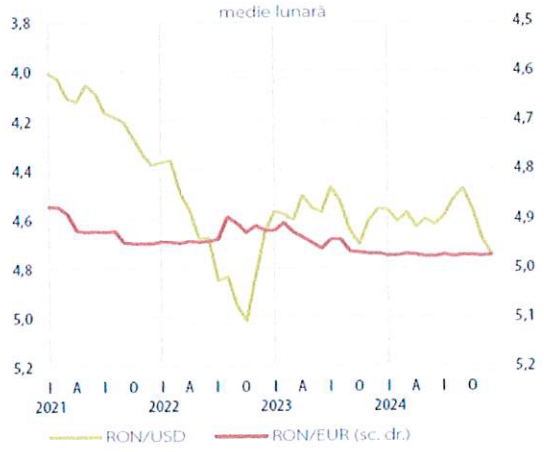
Sursa : www.bnr.ro

Deciziile Consiliului de administratie al BNR din luna noiembrie au fost adoptate in contextul inrautatirii evolutiei si a perspectivei inflatiei in raport cu precedenta prognoza pe termen mediu, mai cu seama pe termen scurt, precum si al incertitudinilor ridicate asociate previziunilor pe orizontul mai indepartat de timp.

Cursul de schimb leu/euro a tins sa se mentina in ultimele trei luni ale anului 2024 pe palierul mai inalt pe care a revenit la mijlocul trimestrului precedent (Grafic 3.7).

In luna octombrie, ratele de schimb ale principalelor monede din Europa Centrala si de Est s-au confruntat cu presiuni crescute, in conditiile scaderii apetitului global pentru risc, in principal sub impactul reconsiderarii de catre investitori a perspectivei ratei dobanzii Fed , dar si pe fondul preocuparilor investitorilor legate de inrautatirea unor evolutii economice din zona euro, ce au antrenat si repozitionarea raportului euro/dolar pe o panta abrupt descendenta. Raportul leu/euro a ramas relativ stabil pe palierul mai inalt pe care a revenit la mijlocul trimestrului precedent, inclusiv in contextul deciziei de politica monetara a BNR din octombrie, in timp ce cursurile de schimb ale monedelor din regiune s-au inscris si s-au mentinut pe traiectorii pronuntat ascendente

Grafic 3.7. Cursul de schimb nominal



Sentimentul pietei financiare internationale a ramas volatil in noiembrie, iar perceptia asupra riscului asociat de investitori unor economii emergente considerate mai vulnerabile a continuat sa se deterioreze, in contextul

incertitudinilor legate de rezultatul scrutinului prezidential din SUA si al asteptarilor privind politicile economice ale viitoarei administratii, de natura sa determine o noua revizuire a expectatiilor privind ritmul si amplitudinea reducerii ratei dobanzii de catre Fed , precum si o accentuare a trendului de apreciere a dolarului SUA. In acelasi timp, ingrijorarile investitorilo financiari legate de pozitia fiscala si cea externa a economiei au fost amplificate temporar de la mijlocul intervalului de evolutia sub asteptari a activitatii economice in trimestrul III 2024, dar mai ales de incertitudinea generata de evenimentele electorale desfasurate in ultima decada a lunii si in debutul lunii decembri (Tabel 3.1).

Raportul leu/euro s-a mentinut relativ stabil, inclusiv pe fondul restrangerii in acest context a excedentului de lichiditate din sistemul bancar si al cresterii ratelor dobanzilor pe maturitati mai lungi de pe piata monetara .

Previziuni

Pentru trimestrul IV 2024, prognozele pe termen scurt indica o dinamizare modesta a PIB real, sustinuta de o anumita revigorare a absorbtiei interne. Venitul disponibil al gospodariilor populatiei este estimat a fi accelerat in termeni trimestriali, date fiind majorarea generalizata a pensiilor inca din luna septembrie 2024 si continuarea dinamicii robuste a castigului salarial brut. In plus, rata somajului a inregistrat o scadere moderata , iar creditele de consum au marcat un avans solid in ultimul trimestru al anului precedent. Evaluarile privind parcursul consumului gospodariilor din trimestrul IV sunt sustinute inclusiv de dinamicile pozitive ale cifrelor de afaceri corespunzatoare (in comertul cu amanuntul, respectiv in serviciile prestate populatiei) si de indicatorii de incredere specifici din sondajele DG ECFIN (aferenti consumatorilor, serviciilor si comertului). Pe latura investitiilor, evolutiile favorabile sunt anticipate a fi provenit cu precadere din partea constructiilor ingineresti, date fiind multiplele proiecte de infrastructura rutiera finalizate in ultimele luni ale anului precedent. In schimb, productia industriala, desi cu o anumita tendinta de revigorare pe ansamblul lunilor octombrie si noiembrie 2024, este posibil sa fi consemnat o comprimare in ultima luna a trimestrului.

Acest aspect este sugerat de inrautatirea marcanta a indicatorilor de incredere (DG ECFIN si PMI), reflectand inclusiv parcursul in continuare modest al cererii externe.

Alti factori inhibitori la adresa cresterii economice sunt reprezentati de: incetinirea ritmului de dezinflatie, mentinerea caracterului restrictiv al conditiilor monetare reale in sens larg, trenarea atragerii fondurilor europene, dar si incertitudinile repercutate asupra activitatii economice, decurgand din evenimentele electorale derulate la sfarsitul lunii noiembrie/inceputul lunii decembrie.

Pentru trimestrul I 2025, dinamica PIB real este de asemenea prognozata a fi doar modesta, posibil chiar inferioara celei estimate pentru ultimul trimestru al anului precedent. La factorii inhibitori mentionati anterior, avand efecte persistente, se adauga masurile de consolidare fiscala intrate in vigoare de la 1 ianuarie 2025 (OUG nr. 156/2024), cu impact direct asupra veniturilor angajatilor din sectorul public si, respectiv, a sumelor de natura transferurilor incasate de categorii importante de populatie. De altfel, in luna ianuarie, indicatorul de incredere ESI a consemnat o scadere puternica (de la un maxim al ultimilor cinci ani in trimestrul IV 2024 pana la cel mai redus nivel din iunie 2023 si, in acelasi timp, inferior mediei pe termen lung a indicatorului) preponderent pe seama inrautatirii

componentei aferente consumatorilor. De asemenea, incertitudinile sunt evaluate in crestere si in plan international, in contextul amplificarii recente a tensiunilor geopolitice si economice intre SUA si partenerii sai comerciali.

Mediul economic incert este de natura a tempera cresterea economica atat prin prisma unei diminuari a inclinatiei spre consum, cat si prin cea a amanarii deciziilor investitionale ale companiilor.

Conform datelor date publicitatii de Institutul National de Statistica, pentru perioada Ianuarie – Martie 2025, se estimeaza o relativa stabilitate a activitatii economice in industria prelucratoare, constructii si servicii, relativa stabilitate a numarului de salariati in constructii si servicii si o crestere a preturilor in toate domeniile de activitate ale economiei.

Tendinţe ale activităţii economice

Evoluţii	Industrie prelucrătoare		Construcţii		Comerţ cu amănuntul		Servicii	
	ian. - mar. 2025	feb. - apr. 2025	ian. - mar. 2025	feb. - apr. 2025	ian. - mar. 2025	feb. - apr. 2025	ian. - mar. 2025	feb. - apr. 2025
Activitatea economică	→	→	↘	→	↘	↗	→	→
Numărul de salariaţi	→	↘	↘	→	↗	↗	→	→
Preţurile	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

http://www.insse.ro/cms/ro/comunicate-de-presa

Industrie prelucratoare

In cadrul anchetei de conjunctura din luna februarie 2025, managerii din industria prelucratoare previzioneaza pentru urmatoarele trei luni, relativa stabilitate a volumului productiei (sold conjunctural +4%). Referitor la numarul de salariati se estimeaza scadere moderata, soldul conjunctural fiind de 7%. Pentru preturile produselor industriale se prognozeaza crestere in urmatoarele trei luni (sold conjunctural +25%).

Constructii

Potrivit estimarilor din luna februarie 2025, in activitatea de constructii se va inregistra pentru urmatoarele trei luni relativa stabilitate a volumului productiei (sold conjunctural +5%). Managerii estimeaza relativa stabilitate a numarului de salariati (sold conjunctural -5%).

In ceea ce priveste preturile lucrarilor de constructii se preconizeaza crestere a acestora (sold conjunctural +33%).

Comert cu amanuntul

In sectorul comert cu amanuntul managerii au estimat pentru urmatoarele trei luni, tendinta de crestere moderata a activitatii economice (sold conjunctural +15%). Volumul comenzilor adresate furnizorilor de marfuri de catre unitatile comerciale va inregistra crestere moderata (sold conjunctural +15%). Angajatorii prognozeaza pentru urmatoarele trei luni, crestere moderata a numarului de salariati (sold conjunctural +13%). Managerii societatilor comerciale estimeaza crestere a preturilor de vanzare cu amanuntul (sold conjunctural +35%).

Servicii

Conform estimarilor din luna februarie 2025, cererea de servicii (cifra de afaceri) va inregistra relativa stabilitate in urmatoarele trei luni (sold conjunctural +2%). Managerii din sectorul servicii prevad relativa stabilitate a numarului de salariati (sold conjunctural 0%). Conform opiniei managerilor, preturile de vanzare sau de facturare ale prestatiilor vor avea tendinta de crestere (sold conjunctural +19%).

9.1 Piata rezidentiala

Definirea pietei imobiliare

„Piata imobiliara se poate defini ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani."

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile tipice ale investitorilor si chiriasilor. Pe piata imobiliara se tranzactioneaza bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesita putere de cumparare mare si timp indelungat pentru recuperarea investitiei sau revanzarea acestora. Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii comerciale, sau, altfel spus, dintr-un grup de persoane – fizice sau juridice – care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Analiza pietei imobiliare nationale – aspecte generale

Dupa un an aproape lipsit de predictibilitate economica, in care situatia geopolitica a fost una mai mult decat instabila, volatilitatea economica si fluctuatiile preturilor la materialele de constructii si-au pus puternic amprenta asupra business-urilor. In contextul dinamic al pietei imobiliare, anul trecut, au fost identificati o serie de factori care au afectat in mod semnificativ atat comportamentul consumatorilor din domeniul imobiliar, cat si activitatea dezvoltatorilor. Fluctuatiile in economie si incertitudinea la nivelul pietei, impreuna cu evenimentele globale au influentat deciziile de achizitie, oamenii mizand mai mult in favoarea stabilitatii financiare. In acest peisaj, cei mai multi dezvoltatori imobiliari si-au ajustat strategia pentru a raspunde acestei necesitati de siguranta. Astfel, au aparut mai multe proiecte imobiliare axate pe calitate si sustenabilitate care asigura stabilitate economica in viitor. De asemenea, apare in discutie si noul context legislativ, care a modificat conditiile de creditare si, implicit, a marit durata medie de livrare a unitatilor rezidentiale. Astfel, segmentul inferior al pietei a resimtit deja impactul puternic al cresterii ratelor dobanzilor si al inflatiei, iar cresterea cotei de TVA la 9% va genera, cu siguranta, o stagnare pe termen scurt pentru acest segment. Un alt factor major care a influentat anul trecut comportamentul consumatorilor este schimbarea modului de lucru, determinat de adoptarea masiva a conceptului "work from anywhere". Astfel, raportat la piata spatiilor de birouri, am observat o tendinta de diminuare a noilor livrari, o evolutie evidenta, avand in vedere rezultatul unor provocari semnificative, precum inflatia, dificultatile in obtinerea autorizatiilor de construire si adoptarea extinsa a muncii in regim hibrid, toate acestea avand un impact direct asupra sectorului office. Daca in 2023, conform statisticilor, stocul modern de spatii de birouri din Bucuresti a atins 3,38 milioane de

metri patrati, anul acesta estimez ca segmentul office va inregistra livrari limitate de noi proiecte. Acest trend poate reprezenta o premiera pentru piata imobiliara din Bucuresti, ce ii va determina pe proprietari, consultanti si dezvoltatori sa isi indrepte atentia catre anul 2025.

In ceea ce priveste componenta rezidentiala cererea ramane prezenta. Se anticipeaza ca 2025 va fi un an de tranzitie, in care cei mai multi cumparatori se vor adapta treptat la noile conditii ale pietei, caracterizate de preturi de vanzare mai ridicate. Cu toate ca cererea va persista, procesul de achizitii va fi mai lent. Oferta va inregistra o scadere organica continua, determinata atat de cresterile moderate ale preturilor de vanzare ale locuintelor existente, comparativ cu cele ale unitatilor noi, cat si de stocul care scade intr-un ritm rapid in timp ce autorizatiile pentru noile dezvoltari sunt in mare parte blocate.

Dinamica cerere-oferta

In cazul vanzarilor, vedem cresteri de peste 20% in cerere fata de anul trecut concomitent cu scaderi de peste 25% ale ofertei (aceste cifre depasesc 30% in cazul oraselor mari). Scaderea drastica a numarului de autorizatii de construire si previziunile de crestere continua a cererii (pe fondul redresarii cresterii economice, reducerii inflatiei si majorarii salariului mediu) arata ca deficitul de acoperire a cererii se va accentua dramatic in urmatorii ani.

Evolutia preturilor

In mod paradoxal, desi in ultimele 18 luni vedem o sporire sistematica a diferentei intre cerere si oferta, pretul mediu de achizitie a inregistrat in 2023 o incetinire semnificativa a cresterii. Printre cele mai importante motive care au justificat acest trend s-au numarat cresterea considerabila a dobanzilor la creditele ipotecare in 2022 si promisiunile unor scaderi in 2024, nivelul foarte ridicat al inflatiei (neacoperit de cresterile salariale) ce a redus drastic fondurile disponibile pentru achizitii imobiliare si increderea scazuta a populatiei cu privire la evolutia pietei pe termen scurt (marcata in prima parte a anului 2025 de multe previziuni de "prabusire a pietei imobiliare"). Toate acestea au generat o situatie paradoxala in prima parte a anului 2025 in care, desi cererea pe piata crestea, tranzactiile erau amanate punand presiune pe vanzatori.

Costurile de constructie

Costurile aferente constructiilor noi, chiar daca au inregistrat o corectie in 2025 dupa explozia din 2022-2023 a preturilor la materiale de constructii, s-au mentinut la un nivel mai ridicat fata de 2021. Modificarile fiscale deja adoptate pentru 2025 (in special eliminarea facilitatilor fiscale pentru angajati, regimul TVA), proiectele mari de infrastructura in derulare si penuria de forta de munca in sector vor pune o presiune enorma in urmatorii ani pe costurile de constructii astfel incat o rata de crestere de peste 10% pe an este foarte probabila.

Previziunile macroeconomice

Anul 2025 a inceput intr-un context destul de sumbru macroeconomic atat la nivel national, cat si mondial, in care nota de plata a pandemiei era inca in crestere si perspectivele generale erau neclare. Rata inflatiei, desi parea ca se stabilizeaza, o facea la un nivel inca ridicat punand presiune din ce in ce mai mare pe resursele financiare ale populatiei. Totusi, primele semne de redresare a sistemului de creditare deja aparusera pe fondul perspectivelor de reducere a IRCC. Crearea unei asteptari in piata ca viitorul apropiat va aduce reduceri ale ratelor dobanzilor a

contribuit la amanarea tranzactiilor. Incepand cu a doua jumatate a anului, concomitent cu aparitia ofertelor atractive de credite ipotecare, a devenit din ce in ce mai clar ca panta de reducere a costului de finantare va fi una foarte lina si ca nu sunt asteptate modificari radicale pe termen scurt. Iar aceasta a condus din nou la redresarea creditarii. Pentru 2025 previziunile arata o continuare a scaderii indicelui de inflatie, accelerarea cresterii economice in termeni reali (de la aproximativ 2,2% in 2023 la 3,1% in 2024), accelerarea cresterii salariului mediu (avand in vedere atat initiativele Guvernului in sectorul bugetar, cat si tendinta sectorului privat de a recupera cel putin partial pierderile cauzate de inflatia ultimilor trei ani) si o reducere foarte lenta a ratelor dobanzilor la creditele ipotecare. Toate aceste previziuni contribuie la o imbunatatire a contextului in care vor fi luate deciziile de achizitii imobiliare in 202.

Cererea pentru proprietati rezidentiale de vanzare (apartamente si case, noi si vechi; principalele sase piete rezidentiale din tara, T4 2024)

Cererea pentru achizitia de locuinte a crescut considerabil, la nivel national, in ultima parte a anului 2024, peste 145.000 de potentiali cumparatori cautand o casa sau un apartament pe Imobiliare.ro, cu aproape 22% mai multi decat la finele lui 2023. Interesul pentru locuintele scoase la vanzare a inregistrat o crestere chiar mai semnificativa, daca privim strict situatia aparuta pe principalele piete rezidentiale din tara. In total, 124.700 de potentiali cumparatori si-au cautat o locuinta pe Imobiliare.ro in Bucuresti, Cluj-Napoca, Brasov, Timisoara, Iasi si Constanta in ultimul trimestru din 2024, cu 28% mai multi decat in intervalul similar din 2023. Chiar si in aceste conditii, sesizam o usoara scadere a cererii, cu 5%, comparativ cu trimestrul al III-lea din 2024.

Cererea pentru proprietatile vechi a crescut comparativ cu 2023, dar avansul inregistrat in acest caz a fost mai putin consistent decat cel aferent locuintelor noi. Tendinta poate fi explicata si de anuntul de majorare, incepand cu 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA la 9% pentru locuintele de pana la 600.000 de lei, care i-a indemnat pe multi dintre cumparatori sa-si accelereze demersurile de cautare a unei proprietati si de realizare a unei achizitii inainte de intrarea in vigoare a acestei masuri. Cei mai multi potentiali cumparatori si-au cautat, in trimestrul IV 2024, o casa sau un apartament in Bucuresti. Chiar daca interesul a ramas concentrat, in principal, pe segmentul locuintelor vechi, cererea pentru locuintele noi a inregistrat un avans spectaculos fata de sfarsitul anului trecut, cu aproape 40%. O crestere mai semnificativa a interesului pentru locuintele noi a aparut, la nivel national, doar in Constanta

Peste 9.900 de potentiali cumparatori au fost interesati, totodata, de locuintele vechi listate la vanzare in Brasov, in timp ce 3.100 si-au cautat o proprietate noua in acelasi oras. Interesul pentru casele si apartamentele noi de la poalele Tampei a fost si el semnificativ mai mare fata de cel inregistrat in perioada similara din 2024, avansul depasindu-l pe cel aferent locuintelor vechi.

Singurele piete locale la nivelul carora s-a inregistrat un avans mai mare al cererii pentru locuintele vechi fata de cele disponibile pe segmentul nou au fost cele din Timisoara si Iasi. Chiar si in aceste conditii, circa 3.700, respectiv 4.200 de potentiali cumparatori si-au cautat o casa sau un apartament nou pe Imobiliare.ro in cele doua orase pe parcursul ultimelor trei luni din 2024.

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	72.800 30%	61.500 30%	29.000 39%
Timișoara	11.600 26%	9.700 26%	3.700 19%
Brașov	11.300 19%	9.900 18%	3.100 35%

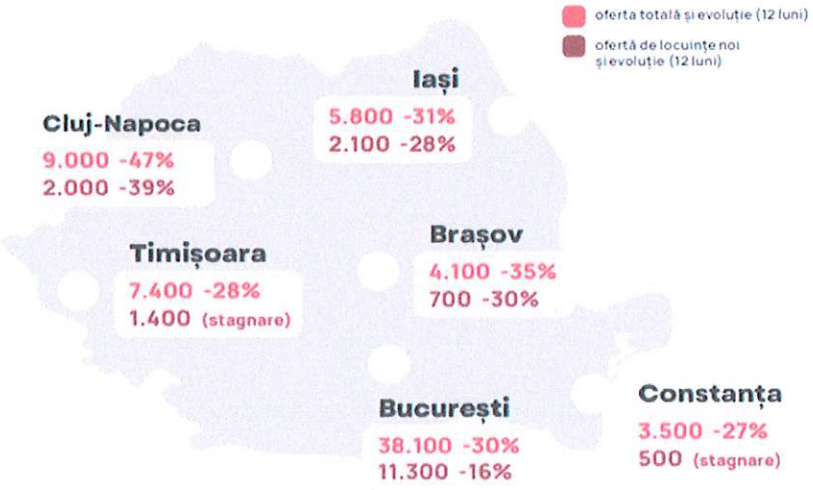
Sursa : www.imobiliare.ro

Constanța	10.600 28%	9.700 26%	2.300 44%
Iași	9.600 26%	7.400 32%	4.200 24%
Cluj-Napoca	8.800 22%	7.600 25%	2.800 27%

Sursa : www.imobiliare.ro

Oferta pentru proprietati rezidentiale de vanzare (apartamente si case, noi si vechi; principalele sase piete rezidentiale din tara)

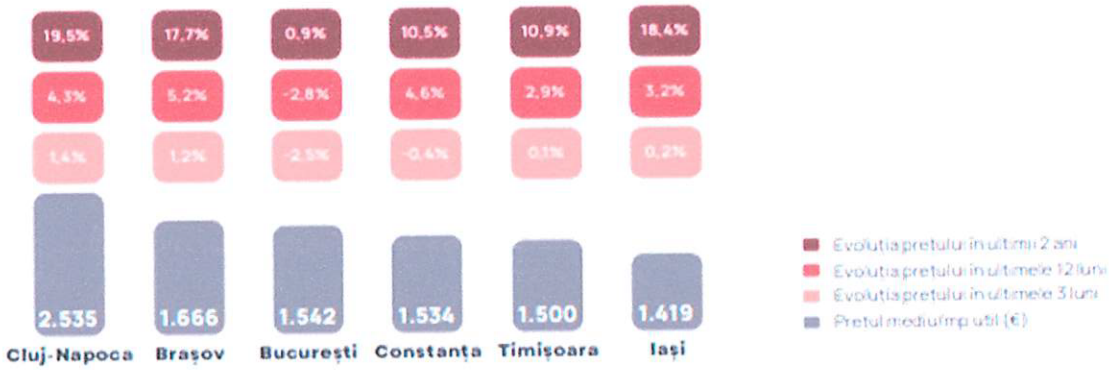
Cumparatorii au de ales din tot mai putine case si apartamente, oferta continuand sa scada intr-un ritm alarmant atat la nivel national, cat si in marile orase din tara. In ultimele trei luni din 2024, cei care au dorit sa achizitioneze o proprietate rezidentiala au avut de ales din 116.600 de locuinte disponibile in intreaga tara, numarul acestora fiind cu 25% mai mic decat in intervalul similar din 2023. Oferta totala aproape s-a injumatatit in Cluj-Napoca si a scazut cu 35% in Brasov. Situatia nu a fost mai fericita nici in celelalte orase mari din tara unde au aparut reduceri cu circa 30% la acest capitol. Oferta de locuinte noi listate la vanzare a inregistrat un declin cu 20% in 12 luni la nivelul principalelor sase piete rezidentiale. Numarul caselor si apartamentelor disponibile pentru cumparatori a scazut cu 39% in Cluj-Napoca, respectiv cu 30% in Brasov.



Sursa : www.imobiliare.ro

Evolutia preturilor in marile orase (apartamente de vanzare)

Cluj-Napoca continua sa domine clasamentul national al celor mai scumpe orase din tara pentru cumparatori. Pretul mediu solicitat de proprietari si dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vanzare a ajuns, in ultimul trimestru din 2024, la 2.535 euro/mp util, dupa un avans cu 1,4% fata de trimestrul anterior. Cei interesati de achizitia unei locuinte in Cluj-Napoca platesc preturi cu aproape 20% mai mari acum decat in urma cu doi ani. Orasul Brasov ocupa locul al doilea in top, cu un pret mediu solicitat de 1.666 euro/mp util. In cazul sau s-a putut observa cel mai semnificativ avans in ultimele 12 luni, cu circa 5%, in randul principalelor sase piete rezidentiale din tara. Proprietarii cer peste 1.500 euro/mp util si in Capitala. Chiar si in aceste conditii, Bucurestiul este singurul oras major analizat unde putem observa ieftiniri ale preturilor comparativ cu ultimul trimestru din 2023. Mai mult, pe plan local preturile apartamentelor aproape ca au stagnat fata de acum doi ani. In Timisoara si in Craiova cumparatorii trebuie sa se astepte sa plateasca, in medie, 1.500 euro/mp util pentru un apartament, cu circa 3% mai mult decat in 2023. Un avans similar a putut fi observat si la nivelul preturilor solicitate de proprietarii din Iasi sau Galati, unde apartamentele se vindeau la finele lui 2024 cu 1.419 euro/mp util, respectiv cu 1.135 euro/mp util. Vestile sunt mai bune pentru cumparatorii din Ploiesti. Pretul mediu solicitat pentru locuintele listate la vanzare a stagnat in acelasi interval de timp, ramanand in jurul valorii de 1.080 euro/mp util.



București

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Herăstrău	2.935€		Giurgiului	1.230€
Aviatorilor-Kiseleff	2.650€		Prelungirea Ghencea	1.191€
Floreasca	2.583€		Ferentari	1.176€

Iași

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Centru	1.918€		Mircea cel Bătrân	1.283€
Copou-Sărărie	1.753€		Bucium	1.240€
Moara de Vânt	1.725€		Aviației (Dancu)	1.104€

Cluj-Napoca

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Andrei Mureșanu	2.833€		Iris	2.141€
Sopor	2.830€		Dâmbul Rotund	2.136€
Bună Ziua	2.750€		Făget	2.064€

Constanța

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Faleza Nord	2.000€		Km 5	1.303€
Mamaia	1.913€		Viile Noi	1.296€
Delfinariu	1.842€		Faleza Sud (Poarta 6)	1.289€

Timișoara

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Tipografilor	1.838€		Plopi-Ghiroda Nouă	1.308€
Cetate	1.807€		Freidorf	1.304€
Mircea cel Bătrân Mehala	1.700€		Fratelia - Steaua	1.298€

Brașov

Cele mai scumpe zone	pret/mp	VS	Cele mai ieftine zone	pret/mp
Avantgarden	1.870€		Florilor-Craiter	1.415€
Tractorul	1.845€		Stupini	1.412€
Brașovul Vechi	1.835€		Zona Industrială Zizinului	1.354€

Sursa : www.imobiliare.ro

Perioada de vanzare in marile orase

Perioada de vanzare a apartamentelor s-a redus in trei dintre marile orase din tara, cea mai semnificativa scadere a acestui indicator putand fi observata in Cluj-Napoca. In ultima parte a anului trecut aveai nevoie de 102 zile pentru a gasi un cumparator, asteptarea reducandu-se cu mai bine de trei saptamani comparativ cu finele lui 2024. Durata de timp necesara pentru identificarea unui cumparator a scazut cu circa doua saptamani si in Brasov, in timp ce in cazul orasului Timisoara perioada de vanzare a unui apartament a ajuns de la 75 la 69 de zile. Interesul pentru proprietatile listate la vanzare s-a majorat, in acelasi timp, cu 19%, respectiv cu 26%.

Pe alte trei piete rezidentiale gasesti mai greu un cumparator. Apartamentele din Constanta stau cu o luna in plus listate la vanzare, iar cele din Iasi cu doua saptamani mai mult, chiar daca interesul aferent proprietatilor rezidentiale disponibile pe cele doua piete s-a majorat cu 28%, respectiv cu 26% fata de acum 12 luni. Cererea pare sa fie mai degraba latenta in cele doua orase, multi dintre potentialii cumparatori amanand decizia de achizitie. Proprietarii din Bucuresti au nevoie de 50 de zile pentru identificarea unui cumparator fata de 43 in ultimul trimestru din 2024.

Marja de negociere in marile orase

Proprietarii sunt din ce in ce mai putin dispusi sa negocieze preturile in marile orase din tara. O scadere semnificativa a marjei de negociere, de la 4,5% la 2,9%, s-a putut observa in Iasi. In acelasi timp, oferta s-a redus cu circa 30%. Indicatorul a ajuns in ultimul trimestru din 2024 la 2,5% in Cluj-Napoca, cea mai redusa valoare inregistrata in randul celor sase piete rezidentiale analizate. Aceasta tendinta a aparut in contextul in care pe piata locala s-a putut observa si cea mai puternica scadere a ofertei de proprietati rezidentiale listate la vanzare, cu 47%.

In Brasov diferenta intre pretul de tranzactionare si ultimul pret cerut pentru apartamentele listate la vanzare a crescut usor, de la 2,8% la 2,9%. Orasul ramane in vizorul celor interesati de realizarea unor achizitii in scop investitional, inclusiv pentru inchirierea ulterioara pe termen scurt.

Tranzactii imobiliare in judetele cu cele mai puternice piete rezidentiale

Cele mai multe vanzari de imobile s-au inregistrat, in trimestrul IV, in Bucuresti. Aproape 38.900 de case, terenuri si apartamente au facut obiectul tranzactiilor in aceasta perioada, potrivit datelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI). Chiar si in aceste conditii, numarul efectiv al imobilelor vandute in Capitala a scazut cu 2,5% comparativ cu cel aferent perioadei similare din 2023. Judetul Brasov ocupa locul al doilea in clasament la capitolul vanzari, cu circa 11.500 de imobile tranzactionate in trei luni. Judetul Timis se situeaza pe pozitia a treia cu aproximativ 9.000 de imobile vandute, dupa un avans cu 15% fata de finele lui 2023, al doilea cel mai semnificativ inregistrat in randul pietelor rezidentiale analizate. O evolutie spectaculoasa a putut fi observata in cazul judetului Iasi, unde numarul imobilelor vandute in trimestrul IV 2024 a fost cu aproape 37% mai mare fata de cel aferent intervalului similar din 2023. Din totalul imobilelor tranzactionate in Bucuresti si in judetele Brasov, Cluj, Constanta, Iasi si Timis, 30.410 au fost unitati individuale, numarul acestora fiind cu aproximativ 7% mai mare decat la finele anului 2023. Cele mai multe, peste 10, s-au vandut in Capitala.

Credite noi pentru locuinte versus tranzactii (nivel national)

Valoarea creditelor noi acordate gospodariilor populatiei pentru locuinte s-a apropiat, in primele doua luni din trimestrul IV, de pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Nationala a Romaniei (BNR). Se poate observa, astfel, o evolutie pozitiva spectaculoasa fata de perioada similara a anului trecut. Tot in intervalul octombrie-noiembrie 2024 s-au vandut, la nivel national, aproape 127.000 de imobile potrivit datelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI). Din acestea, circa 32.600 au fost unitati individuale. Coreland cei doi indicatori putem observa, in graficul de mai jos, evolutia pietei de creditare din Romania in raport cu vanzarile finalizate de la inceputul lui 2024 si pana la finele lunii noiembrie.

Cererea pentru inchirierea de proprietati rezidentiale (apartamente si case, noi si vechi; principalele sase piete rezidentiale din tara)

Piata chiriilor a dominat in 2024, finalul anului marcand un avans cu 12% comparativ cu ultimul trimestru din 2023 la nivelul principalelor sase piete rezidentiale din tara. Cei mai multi potentiali chiriasi, circa 40, si-au aratat interesul pentru locuintele disponibile in Capitala. Numarul acestora a crescut cu 16% fata de sfarsitul lui 2024. Timisoara a atras, la randul sau, privirile multor persoane interesate de inchirierea unei proprietati rezidentiale, pe plan local cererea crescand cu 14% in 12 luni. Intensificari ale cererii pentru casele si apartamentele disponibile la inchiriere au putut fi observate si in cazul oraselor Iasi, Brasov si Constanta. Singura scadere a aparut, in randul centrelor regionale majore analizate, in Cluj-Napoca. Numarul potentialilor chiriasi s-a redus cu 7% in trimestrul IV 2024 fata de trimestrul IV 2023. Orasul a cunoscut, in acelasi timp, o scadere cu 27% a ofertei.

Oferta pentru inchirierea de proprietati rezidentiale (apartamente si case, noi si vechi; principalele sase piete rezidentiale din tara)

Numarul caselor si apartamentelor disponibile la inchiriere continua sa scada. Astfel, in ultimul trimestru al anului 2024 oferta s-a contractat cu 21% la nivelul principalelor sase piete rezidentiale din tara. Bucurestiul dispune de cea mai variata oferta, aceasta incluzand aproximativ 35.500 de locuinte. Desi se detaseaza considerabil de celelalte centre regionale majore ale tarii, Capitala a inregistrat o scadere cu aproape 23% la nivelul ofertei. Cel mai mare declin a putut fi observat, insa, in vestul tarii. In Timisoara, 6.400 de potentiali chiriasi au avut de ales din doar 3.000 de case si apartamente, cu aproape 29% mai putine decat in ultimul trimestru din 2024. Cele mai putine locuinte de inchiriat au fost disponibile, la finele anului trecut, in Brasov. In acest caz, 5.100 de potentiali chiriasi, cu 11% mai multi decat la sfarsitul lui 2023, au avut de ales din 1.900 de case si apartamente. Pe de alta parte, scaderea aparuta la nivelul ofertei a fost aici cea mai redusa, cu doar 5%.

Oferta de proprietati similare: Medie

Cererea de proprietati similare: Medie

Echilibrul Pietei

Dezechilibru in favoarea cererii fiind o piata a cumparatorilor. Transformarea pietei imobiliare intr-o piata a cumparatorului s-a realizat in contextul penuriei de capital si a cresterii costurilor cu acesta – context de criza

cunoscut in mediile de afaceri si de participantii pe piata – coroborat cu scaderea numarului tranzactiilor pe segmental imobiliar si previziunile de accentuare a continuarii trendului descendent a evolutiei preturilor pe piata mentionata. In opinia noastra, tendinta se va mentine si in viitor. Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Riscul de vandabilitate

In opinia evaluatorului, proprietatea indeplineste conditiile pietei si poate fi vanduta intr-o perioada relativ medie de timp (aproximativ 6-9 luni) in conditii normale de marketing.

9.2. Piata terenurilor

Conform studiilor imobiliare 85% dintre terenurile tranzactionate in Romania sunt cautate pentru dezvoltari de tip rezidential. De altfel, 70% dintre cumparatorii de terenuri sunt dezvoltatori imobiliari.

Cererea tot mai mare de pe piata rezidentiala i-a determinat pe dezvoltatorii imobiliari sa realizeze din ce in ce mai multe achizitii de terenuri, motiv pentru care aceste tipuri de proprietati sunt foarte solicitate in ultima perioada. Timpul de vanzare a unui teren depinde intro mare masura de tipul acestuia, precum si de stadiul in care se afla din punct de vedere urbanistic. Terenurile mici, urbanizate si listate la pret corect sunt vandute in interval de 3-6 saptamani. Terenurile fara PUZ se vand mai greu, pe o perioada estimativa de 6 - 18 luni. Pe de alta parte, durata de tranzactionare in cazul celor care presupun o investitie substantiala, o analiza mai detaliata sau necesita mai mult timp acordat de catre cumparatori, se poate intinde intre 3 luni si 1 an. Principalii cumparatorii de terenuri sunt dezvoltatori imobiliari, clienti cu experienta, care cunosc piata si reglementarile urbanistice. Investitiile mici, precum case sau imobile cu doua unitati locative, fie ca vorbim despre ansambluri rezidentiale cu zeci sau sute de apartamente, sectorul rezidential genereaza un profit substantial, in termen relativ scurt, prin vanzarea imobilelor construite. Acest fapt a determinat o tendinta de crestere rapida a numarului de cereri de terenuri din partea dezvoltatorilor imobiliari. Segmentul comercial, respectiv industrial, sunt abordate cu preponderenta de cei ce activeaza deja in domeniu si mizeaza pe amortizarea investitiei in timp, prin inchiriere. De altfel, se poate observa o atentie sporita si din partea clientilor care doresc doar sa-si construiasca propria Spatii prestari servicii - brutarie in regim P, ce se informeaza in prealabil si consulta specialisti din diferite domenii, pentru a se asigura ca iau o decizie buna. Printre cele mai intalnite solicitari ale investitorilor atunci cand intentioneaza sa cumpere un teren se numara situatia juridica clara, randamentul investitiei, precum si situatia urbanistica (certificat de urbanism/autorizatie de construire).

Piata specifica Brasov si comunele invecinate

In ceea ce priveste piata terenurilor, in 2025 s-a inregistrat o crestere cu aproximativ 5% fata de anul 2024. Principalii cumparatorii de terenuri raman si in anul 2025 dezvoltatori imobiliari, care achizitioneaza terenurile fie

pentru investitiile mici (case sau imobile cu doua unitati locative), fie pentru dezvoltarea de ansambluri rezidentiale, in scopul obtinerii unui profit substantial, in termen relativ scurt, prin vanzarea imobilelor construite. Cele mai cautate terenuri raman cele situate in zona centrala, mediana si in zona industriala a Brasovului , cu acces facil la mijloace de transport, facilitati tehnico-edilitare si regim de inaltime mare. De asemenea, proiectele noi de birouri si spatii industriale vor atrage probabil cererea pentru achizitia de terenuri libere cu potential comercial si/sau industrial.

In zona analizata terenurile intravilane similare cu cel analizat, au preturi de oferta cuprinse intre **55-80 Euro/mp**, in functie de suprafata, acces, utilitati, etc.

ARIA DE PIATA STUDIATA

Tendinte sociale: Jud Brasov este considerat un judet dinamic al tarii, datorita proportiei mari de locuitori cu varste cuprinse intre 15 – 59 ani (72% din totalul populatiei), peste media nationala de 64%.

Aspecte urbanistice: Proprietatea se afla in jurisdictia Primariei Com Cristian, a carui planificare este continuta in planul de dezvoltare PUG. Orice schimbare in procesul de planificare se poate realiza prin depunerea unui PUD sau PUZ.

Aspecte de mediu: Nu am realizat, nici nu am dispus o evaluare de mediu in vederea stabilirii daca exista sau ar putea exista vreo contaminare, nici nu avem cunostinte daca un astfel de studiu a fost elaborat de catre un consultant de specialitate. Nu am observat vreo dovada de posibila sau prezenta de contaminare a proprietatii despre care sa consideram ca ar putea afecta valoarea raportata.

Restrictiile statului: privind proprietatea analizata se cunosc restrictii privind utilizarea/exploatarea proprietatii.
Pe teren exista o magistrala de transport gaz metan, care genereaza zona cu interdictie de construire.

PREZENTAREA PIETEI SPECIFICE

Pentru a identifica corespunzator piata specifica pentru tipul de proprietate evaluat, am luat in considerare faptul ca zona este in cea mai mare parte rezidentiala, alcatuita din case unifamiliale, case (edificate in ultimii 5-10 ani), iar piata specifica este cea a terenurilor intravilane din Com Cristian zona bisericii de lemn.

Analiza cererii

Aproximativ la nivelul ofertei

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru " imobile tip teren intravilan pentru constructie case.

Sunt cautate proprietati la care accesul sa fie facil si care sa aibe toate utilitatile. Cererea de proprietati imobiliare de tip rezidential este medie, fiind foarte sensibila la cresterea preturilor si modalitatile de finantare.

Concluzii generale:

In cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita un interes considerat ridicat din partea potentialilor cumparatori;

- potentiali cumparatori exista, sau pot fi atrasi in aria de piata definita, numarul acestora fiind considerat mediu;
- profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "persoana fizica care isi desfasoara activitatea pe raza Mun. Brasov.

Analiza ofertei

Aproximativ la nivelul cererii
Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp, precum si stocul de proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta competitiva se refera la „productia" si disponibilitatea produsului imobiliar.
Factorii importanti analizati:

- Disponibiliatea proprietati similare: mare

Tendita pretului: in stagnare.

Conditii si circumstante economice speciale
a. Conditiile politice: neinfluientabile
b. Conditiile juridice: neinfluientabile
c. Conditiile econom. generale: avantajoase
d. Conditiile sociale: neinfluientabile

Impactul administrativ/reglementari locale: avantajoase
Disponibilitatea de finantare/creditare: medie

In urma analizei imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

- minim: 55 euro/mp
- maxim: 80 euro/mp

10. METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII

Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimarile prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport. Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate si pentru care evaluatorul isi asuma raspunderea.
Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

10.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant 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 a unui activ, evaluat ca fiind de sine statator, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul este o parte a unui grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:
(a) sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
(b) sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
(c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

CMBU a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, constructia subimpartirea sau unirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea de evaluat se mentioneaza ca terenul detinut in proprietate exclusiva este localizat intr-o zona preponderent **industriala**. Avand in vedere aspectele mentionate mai sus, evaluatorul apreciaza cea mai buna utilizare a terenului liber este cea actuala.

CMBU a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati ca fiind construita poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative. Din aceleasi considerente ca la ternul liber si aici, cea mai buna utilizare a ternului construit este actuala lui folosinta, adica teren pentru constructii **industriale.** Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: permisibila legal, posibila fizic, fezabila financiar, maxim productiva. Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata – proprietate de tip **industrial**. Imobilul s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, in scopul proiectat initial, respectiv proprietate de tip **industrial**, considerata a fi si cea mai buna utilizare. Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea CMBU aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva.

Concluziile analizei CMBU

Cele doua analize au evidentiat faptul ca proprietatea se afla in cea mai buna utilizare a sa, utilizare coerenta cu a celorlalte imobile din zona.

Pe baza CMBU si a respectivelor analize:

• se poate valida utilizarea curenta ca fiind cea care maximizeaza productivitatea proprietatii analizate; proprietatea evaluata este una **industriala** si va fi evaluata in contextul faptelor curente din piata sa. Practic, tinand cont de dotarile existente, cea mai probabila utilizare pentru activele analizate este cea de proprietate imobiliara industriala si functiuni complementare.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

⇒ este permisibila legal;

⇒ indeplineste conditia de fizic posibila.

⇒ este fezabila financiar.

⇒ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Cea mai buna utilizare a imobilelor in cauza este reprezentata de utilizarea actuala a acestora.

10.2 Evaluarea terenului

Valoarea de piata a terenului aferent proprietatii

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficienta.
Asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize):

1. **comparatia directa** – in aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect;
2. **alocarea** – se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei (exista un raport procentual "normal" intre valoarea terenului si cea a proprietatii integrale, raport specific fiecarei categorii de proprietati imobiliare aflate in locatii specifice);
3. **extractia** – valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net; valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului;
4. **tehnica reziduala** – aloca venitul din exploatare generat de intreaga proprietate, pe componentele sale (teren/cladiri) si capitalizeaza partea alocata terenului cu o rata adecvata bazata pe datele de piata curente;
5. **capitalizarea rentei funciare** – capitalizeaza venitul obtinut din cedarea dreptului de folosinta asupra terenului cu o rata de capitalizare adecvata;
6. **tehnica parcelarii si dezvoltarii** – se aplica atunci cand CMBU a terenului este parcelarea si dezvoltarea, valoarea terenului rezultand prin insumarea valorii de piata a fiecarei unitati obtinute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regula se iau in considerare si pierderile de valoare rezultate pe perioada necesara pietei sa "absoarba" integral unitatile create prin parcelare;

Avand in vedere CMBU a terenului proprietatii evaluate, caracteristicile acestuia si datele de piata disponibile, s-a aplicat ca metoda metoda comparatiei directe. Metoda comparatiei directe este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Astfel, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri. Oferta de terenuri este larga, iar evaluatorul a avut acces la informatii referitoare la terenuri similare tranzactionate in zona in care este amplasat terenul supus evaluarii.

10.3 Evaluarea proprietatii imobiliare

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii. Evaluarea reprezinta o opinie sau concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

Conform indicatiilor din standardele de evaluare, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

- Abordarea prin piata – aceasta abordare este a cale generala de estimare a valorii, indicata pentru bunurile mobile sau pentru un drept de proprietate asupra bunurilor mobile, care utilizeaza una sau mai multe metode ce compara subiectul cu bunuri similare sau cu drepturi de proprietate asupra bunurilor similare. In cazul de fata, tinand cont de volumul mare de mijloace fixe, aceasta abordare s-a aplicat orientativ si doar pentru o parte din acestea, in scopul verificarii rezultatelor obtinute prin abordarea prin costuri (aceste rezultate au stat si la baza determinarii deprecierii din cauze externe). Tehnicile de comparatie utilizate au fost Identificarea (potrivirea) directa si Asimilarea.

- Abordarea prin venit – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare. Aceasta estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare (venit) din detinerea titlului de proprietate. In cazul de fata, aceasta abordare nu a fost aplicata din lipsa informatiilor specifice necesare, putand conduce la sub/supraevaluari.

- Abordarea prin cost – la baza abordarii costului sta principiul substitutiei: un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate. In cazul de fata metoda utilizata a fost metoda costului de inlocuire net (CIN)

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza, situata in Com Cristian, TEREN INTRAVILAN CF 106568, s-au folosit 1 abordare in evaluare acceptate de standardele ANEVAR, precum si de cele internationale.

Astfel, abordarile in evaluare utilizate sunt:

- Abordarea prin piata;

Evaluarea s-a facut in conditiile detinerii dreptului de proprietate complet. Etapele parcurse in evaluarea proprietatii imobiliare au fost:

- Identificarea si inspectia proprietatii, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;

- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii proiectelor;
- Deducerea si stabilirea conditiilor limitative;
- Analiza pietei imobiliare specifice (cererea, oferta, echilibrul pietei);
- Stabilirea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare.

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punctul de vedere al evaluarii.

ABORDAREA PRIN PIATA

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. Estimarile chiriei pe piata, a costurilor, deprecierii si alti parametrii ai valorii pot fi facute prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate in metoda comparatiei directe pentru a determina corectiile ce trebuie facute la preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile. Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata. Pentru a asigura credibilitatea concluziilor rezultate din aplicarea metodei comparatiei directe, evaluatorul a verificat datele de piata obtinute si a confruntat unele date pentru eliminarea erorilor. Au fost cercetate cu atentie preturile, drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatiile vanzatorilor si cumparatorilor, precum si data efectuarii tranzactiilor.

S-a analizat in detaliu fiecare amplasament, starea fizica si functionala, precum si caracteristicile economice. Pentru a realiza o comparatie intre o proprietate comparabila vanduta si proprietatea evaluata, va trebui sa se ia in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare element comparat. Se vor aplica metode cantitative si/sau calitative pentru analizarea diferentelor si estimarea corectiilor.

Criteriile de comparatie ce stau la baza aplicarii acestei metode, necesare pentru identificarea diferentelor intre proprietati, sunt:

- drepturile de proprietate transmise (proprietate inchiriata sau nu);
- conditiile de finantare (plata cash, credite, etc.);
- conditiile de vanzare (la valoarea de piata sau nu, din diferite motive);
- conditiile pietei (diferenta intre momentele tranzactiilor);
- localizarea (variatii ale valorii datorate amplasarii in zona);

- caracteristicile fizice (dimensiunile cladirii, terenului, calitate, varsta, etc.);
- caracteristicile economice (la proprietatile aducatoare de profit);
- posibilitatea de utilizare (cea existenta sau CMBU);
- componentele non-imobiliare ale valorii (mobilierul, inventarul si echipamentele existente in cladire).

Instrumentul de lucru pentru efectuarea corectiilor este grila datelor de piata, reprezentata de un tablou ce are pe orizontala liniile elementelor de comparatie, pe verticala avand coloanele ce reprezinta proprietatea evaluata si proprietatile comparabile. S-au analizat proprietatile comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare fata de proprietatea analizata. Trebuie precizat ca preturile proprietatilor imobiliare din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, vechimea si starea tehnica a imobilului, dotarile, compartimentarea, suprafata utila si amenajarile de care dispune aceasta. Datele complete privind proprietatile si tranzactiile efectuate sunt prezentate in continuare, in fisele tehnice ale proprietatilor imobiliare considerate comparabile.

Fisa tehnica Nr. 1 pentru comparabila 1

Adresa/localizare:	Com Cristian, zona Str Spicului
Pret oferta/total:	€ 41,000
Pret oferta/mp:	80 €/mp
Suprafata/mp:	514 mp
Front stradal:	18
Destinatie/utilizare:	rezidential
Categorie de folosinta:	intravilan
Drum acces:	public/drum de pamant
Utilitati:	apa, canalizare, curent, gaz la marginea proprietatii
Data oferta:	Iunie 2025
Susa informare:	www.imobiliare.ro

Nota: oferta comparabila valabila la data intocmirii raportului de evaluare, mai 2025, anunt verificat telefonic

Fisa tehnica Nr. 2 pentru comparabila 2

Adresa/localizare:	Com Cristian, in continuarea Str Titu Maiorescu
Pret oferta/total:	€ 72,000
Pret oferta/mp:	103 €/mp
Suprafata/mp:	700 mp
Front stradal:	16
Destinatie/utilizare:	rezidential
Categorie de folosinta:	intravilan
Drum acces:	public/drum pietruit
Utilitati:	apa, canalizare, curent, gaz la limita proprietatii
Data oferta:	Iunie 2025
Susa informare:	www.imobiliare.ro

Nota: oferta comparabila valabila la data intocmirii raportului de evaluare, mai 2025, anunt verificat telefonic

Fisa tehnica Nr. 3 pentru comparabila 3

Adresa/localizare:	Com Cristian, Str Spicului in partea opusa de limita terenului evaluat
Pret oferta/total:	€ 56,210
Pret oferta/mp:	55 €/mp
Suprafata/mp:	1,022 mp
Front stradal:	22
Destinatie/utilizare:	rezidential
Categorie de folosinta:	intravilan
Drum acces:	public/drum de pamant
Utilitati:	apa, canalizare, curent, gaz la marginea proprietatii
Data oferta:	Iunie 2025
Susa informare:	www.imobiliare.ro

Nota: oferta comparabila valabila la data intocmirii raportului de evaluare, mai 2025, anunt verificat telefonic

**** Ofertele comparabile sunt prezentate detaliat in anexe***

Harta elemente comparabile utilizate in determinarea valorii de piata a terenului



● *- Zona analizata* ● *- Elemente comparabile*

Grila comparatiilor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Sursa de informare:		www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro	www.imobiliare.ro
Teren analizat - detalii tehnice				
Suprafata (mp)	**7,775.00**	**514**	**700**	**1,022**
Front Stradal (m)	**188.00**	18	16	22
Pret listare (total parcela/euro)		**€ 41,000**	**€ 72,000**	**€ 56,210**
Pret listare (euro/mp)		**€ 79.77**	**€ 102.86**	**€ 55.00**
1 TIP TRANZACTIE (oferta/tranzactie)	**evaluare**	listare/oferta	listare/oferta	listare/oferta
factor ajustare	marja negociere	-€ 3.99 -5%	-€ 10.29 -10%	-€ 2.75 -5%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**52.25**
explicatie ajustare		*pentru conditiile pietei au fost aplicate ajustari de -5% pentru comparabilele 1 si 3 si de -10% la comparabila 2 avand in vedere ca aceste proprietati se afla listate ca si oferte, s-a considerat ca in urma negocierii directe dintre un potential cumparator si vanzator se poate obtine o scadere a pretului cu marje cuprinse intre -10 si -15% din valoarea listata*		
2 DATA OFERTEI		Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**52.25**
explicatie ajustare		*nu au fost aplicate ajustarie asupra comparabilelor, toate elementele comparabile fiind valabile la data curenta*		
3 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	**deplin (integral)**	deplin (integral)	deplin (integral)	deplin (integral)
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**52.25**
explicatie ajustare		*nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral*		
4 CONDITII DE FINANTARE	**cash (numerar)**	cash (numerar)	cash (numerar)	cash (numerar)
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**52.25**
explicatie ajustare		*nu au fost aplicate ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile*		
5 CONDITII DE VANZARE	**tranzactii nepartinitoare**	similar	similar	similar
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**52.25**
explicatie ajustare		*nu au fost aplicate ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia*		
6 LOCALIZARE	**Com Cristian, Str Patriarh Miron Cristea**	Com Cristian, zona Str Spicului	Com Cristian, in continuarea Str Titu Maiorescu	Com Cristian, Str Spicului in partea opusa de limita terenului evaluat
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 10.45 20%
pret ajustat (EUR/mp)		**75.78**	**92.57**	**62.70**
explicatie ajustare		*pentru localizare au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor 1 si 2 de -5% avand in vedere localizare superioara fata de proprietatea analizata, a fost aplicata ajustare de 20% la comparabila 3 avand in vedere localizarea inferioara a acesteia fata de proprietatea analizata*		
7 CARACTERISTICI FIZICE		forma regulata /fs = 18 ml/topografie plana/vizibilitate buna	forma regulata /fs = 16 ml/topografie plana/vizibilitate buna	forma regulata /fs = 22 ml/topografie plana/vizibilitate buna
Forma	dreptunghiulara	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
Front stradal/raport laturi	188.00	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
Suprafata/marime	7775	€ 3.79 5%	€ 4.63 5%	€ 0.00 0%
Topografie	plana	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
Vizibilitate	buna	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
Total	factor ajustare	€ 3.79 5%	€ 4.63 5%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**79.57**	**97.20**	**62.70**
explicatie ajustare		*pentru caracteristici fizice au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor 1, 2 si 3. Am luat in considerare elemente precum: suprafata, front/raport laturi, forma;*		
8 DRUM ACCES	**public/drum de pamant**	public/drum pietruit	public/drum pietruit	public/drum de pamant
factor ajustare		€ 0.00 0%	€ 0.00 0%	€ 0.00 0%
pret ajustat (EUR/mp)		**79.57**	**97.20**	**62.70**
explicatie ajustare		*pentru drumul de acces au fost aplicate ajustari asupra comparabilei 1, 2 de -5% aceasta beneficiind de acces la drum pietruit inferior fata de cel al proprietatii analizate;*		

9 UTILITATI	**apa, canalizare, curent la limita parcelei**	apa, canalizare, curent, gaz la marginea proprietatii		apa, canalizare, curent, gaz la limita proprietatii		apa, canalizare, curent, gaz la marginea proprietatii	
energie electrica	la limita proprietatii	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
gaz metan	fara	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
apa curenta	la limita proprietatii	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
canalizare	la limita proprietatii	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
Total	factor ajustare	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
pret ajustat (EUR/ mp)		**79.57**		**97.20**		**62.70**	
explicatie ajustare		*pentru utilitati nu au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor 1, 2 si 3, acestea avand echipari tehnico-edilitare asemanatoare cu proprietatea analizata;*					
10 UTILIZARE/CMBU	**rezidential**	rezidential		rezidential		rezidential	
factor ajustare		€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
pret ajustat (EUR/ mp)		**79.57**		**97.20**		**62.70**	
explicatie ajustare		*pentru utilizare/CMBU nu au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor 1, 2 si 3, acestea beneficiind de utilizari similare (zona rezidentiala);*					
11 CATEGORIE DE FOLOSINTA	**intravilan - CC**	intravilan		intravilan		intravilan	
factor ajustare		€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
pret ajustat (EUR/ mp)		**79.57**		**97.20**		**62.70**	
explicatie ajustare		*pentru categoria de folosinta nu au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor 1, 2 si 3, acestea fiind asemanatoare cu proprietatea analizata - terenuri in intravilan.*					
12 CONSTRUCTII PE TEREN	**ipoteza liber**	Nu		Nu		Nu	
factor ajustare/ cost eliberare teren	(35 euro/mp Acd)	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
pret ajustat (EUR/ mp)		**79.57**		**97.20**		**62.70**	
explicatie ajustare		*pentru constructii nu au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor acestea fiind terenuri libere-neconstruite.*					
13 COEFICIENTI URBANISM	**POT 30%, CUT 0.8**	similar		similar		similar	
ajustare pentru coeficient		€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
ajustare pentru stagiul actual		€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
ajustari totale		€ 0.00	0%	€ 0.00	0%	€ 0.00	0%
pret ajustat (EUR/ mp)		**79.57**		**97.20**		**62.70**	
explicatie ajustare		*pentru urbanism nu au fost aplicate ajustari asupra comparabilelor, aceasta beneficiind de coeficienti urbanistici similari cu proprietatea analizata;*					
14 ALTE ELEMENTE/ AMENAJARI/DEPRECIERI	**teren neutilizabil aproximativ 3930 mp (50%)**	teren utilizabil 100%		teren utilizabil 100%		teren utilizabil 100%	
factor ajustare/ cost eliberare teren		-€ 39.78	-50%	-€ 48.60	-50%	-€ 31.35	-50%
pret ajustat (EUR/ mp)		**39.78**		**48.60**		**31.35**	
explicatie ajustare							

PRET AJUSTAT (Euro/mp)	rotunjit	40	49	31
Ajustari Totale Nete	(absolut)	**-€ 39.98**	**-€ 54.26**	**-€ 23.65**
	(procentaj)	**-50%**	**-53%**	**-43%**
Ajustari Totale Brute	(absolut)	**€ 47.56**	**€ 63.51**	**€ 44.55**
	(procentaj)	**60%**	**62%**	**81%**
Numar total ajustari efectuate		3	3	5

Nota:

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimilabila valorii corectate a proprietatii 1, proprietatea comparabila cu cele mai putine corectii (corectia totala bruta) si cu cel mai mare grad de incredere, avand in vedere caracteristicile analizate.

VALOARE DE PIATA ESTIMATA:	40.0 €/mp	201 lei/mp	curs valutar:	5.0325
(rotunjit)	311,000 €	1,565,108 lei	data evaluarii	18.06.2025

10.1 Reconcilierea Valorilor

Intr-un raport de evaluare, estimarea finala a valorii poate fi exprimata fie ca o singura cifra, fie ca un interval de valori sau in ambele moduri. Traditional, o estimare exprimata ca o singura valoare se numeste estimare punctuala si reprezinta cea mai buna estimare a evaluatorului. Estimarea punctuala trebuie sa fie rotunjita, astfel incat ea sa reflecte gradul de precizie asociat cu o anumita valoare.

Prin aplicarea celor doua metode de evaluare au rezultat urmatoarele valori:

Reconcilierea rezultatelor	*Abordarea prin cost*	*Abordarea prin venit*	*Abordarea prin piata*
	-	-	*311.000 Euro*
Adecvare	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat	foarte buna
Precizie	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat	foarte buna
Cantitate de informatii	nu s-a aplicat	nu s-a aplicat	foarte buna

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicata au condus la judecati consistente.
Datele utilizate sunt autentice, pertinente si suficiente, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- Valoarea este predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o comparare;
- Orientarea spre piata - evaluarea trebuie sa reflecte piata.

Tinand cont de rezultatele obtinute prin cele doua metode de evaluare precum si de adecvarea, calitatea, relevanta si cantitatea de informatii de pe piata de care s-a dispus pentru evaluarea proprietatii imobiliare, in opinia evaluatorului, valoarea de piata este cea determinata prin **metoda comparatiei directe de piata**.

In concluzie, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata la data evaluarii – **18 Iunie 2025** – pentru proprietatea evaluata:

€ 311.000 (Trei Sute Unu Spre Zece Mii Euro)

11. EVALUARE/CONCLUZII FINALE ASUPRA VALORII DE PIATA

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum si scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata totala estimata, pentru proprietatea imobiliara descrisa mai sus, la data evaluarii este:

VALOARE DE PIATA PARCELA TEREN 7775 MP

€ 311.000

(Trei Sute Unu Spre Zece Mii Euro)

echivalent a

Lei 1.565.108 (Un Milion Cinci Sute Saizeci Si Cinci Mii O Suta Opt Lei)

din care:	**Valoare de piata/mp**	**40 Euro/mp**	**201 Lei/mp**
	Valoare de piata pentru o parcela de 1000 mp propusa achizitionarii	**40.000 Euro**	**201.300 Lei**

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

***Alocarea valorii de piata rezultata pe elemenete componente teren si constructii a fost realizata la solicitarea bancii finantatoare. Valorile componentelor proprietatii, rezultate din alocare, nu reprezinta valori de piata individuale.*

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul Cioaca Dan in calitate de evaluator, („Evaluatorul"), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul"), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care *Solicitantul** ***Primaria Com. Cristian/*** *Beneficiarul* a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea proprietarilor si a unui cabinet notarial („Beneficiarul")

**Nota: referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria raspundere:

a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare ANEVAR in vigoare la data elaborarii, care cuprind: OG 24/2011 si Legea 99/2013, Standardele de evaluare SEV, Ghidurile de evaluare GEV, precum si cu Codul de Etica al evaluatorului autorizat (Hotararea nr. 1/2012 pentru aprobarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat) si cu Codul deontologic al profesiei de evaluator;

b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinul/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv[2];

c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului;

d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului;

e. ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;

f. am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

Semnatura Evaluator: [redacted]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIOACA DAN
Legitimația Nr. 11431
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EBM, VMP/AOE
ANEVAR

[2] prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri, iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

Anexa 1 Oferte Comparabile utilizate in determinarea valorii de piata

Oferta Comparabila Teren 1



Specificații

ID anunț: X7J403094

Actualizat în: 18.04.2024

Suprafață teren:	514 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	18 m
Nr fronturi stradale:	1		

Facilități

Destinație:	Rezidential
Utilități:	Apă Canalizare Curent
Amenajare strazi:	Asfaltate Pietruite
Comision:	3%

Vecinătăți:

Iesire din Cristian spre Vulcan.





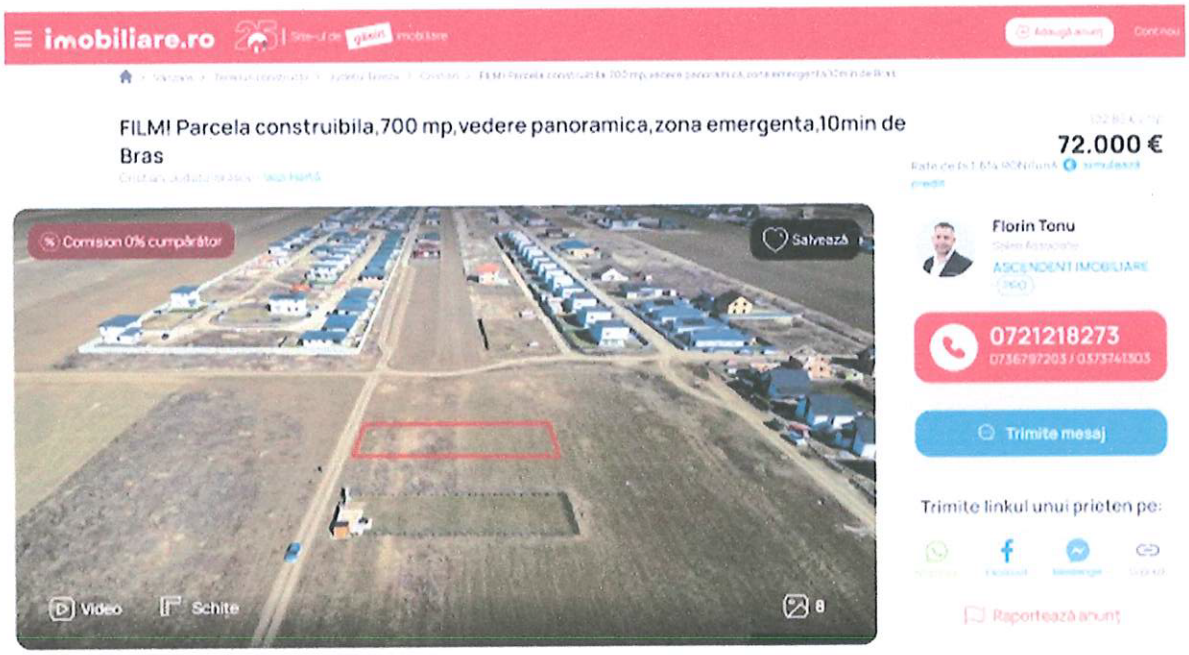






https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cristian-514mp-85756

Oferta Comparabila Teren 2



Descriere

Comision cumparator: 0%.

ASCENDENT IMOBILIARE
propune spre vanzare un lot de teren intravilan, pretabil pentru constructii case/ vile, in Brasov, localitatea Cristian.

Va invitam sa experimentati o vizionare initiala, din locatia unde va aflati, chiar acum, prin accesarea filmului de prezentare.

Film prezentare: www.youtube.com/watch?v=zpTvOqME9oM

Proprietatea se desfășoară pe o suprafață de 700 metri pătrați, cu poziție avantajoasă, vedere la munte și front stradal de 16 ml.

Specificam apreciabila ariere, respectiv intr-o zonă de case, in plină expansiune, cu posibilitatea utilitatilor in imediata apropiere.

Recomandam oferta celor ce isi doresc sa construiasca o rezidenta la munte intr-o zona linistita, cu acces la noua autostrada, la numai 10 minute de Brasov.

Specificații

ID anunț: X506133H3			Actualizat în: 16.06.2025
Suprafață teren:	700 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	16 m
Nr fronturi stradale:	1	Lățime drum acces:	6 m

Facilități

Destinație Rezidential

Utilități Apă Canalizare Gaze Curent

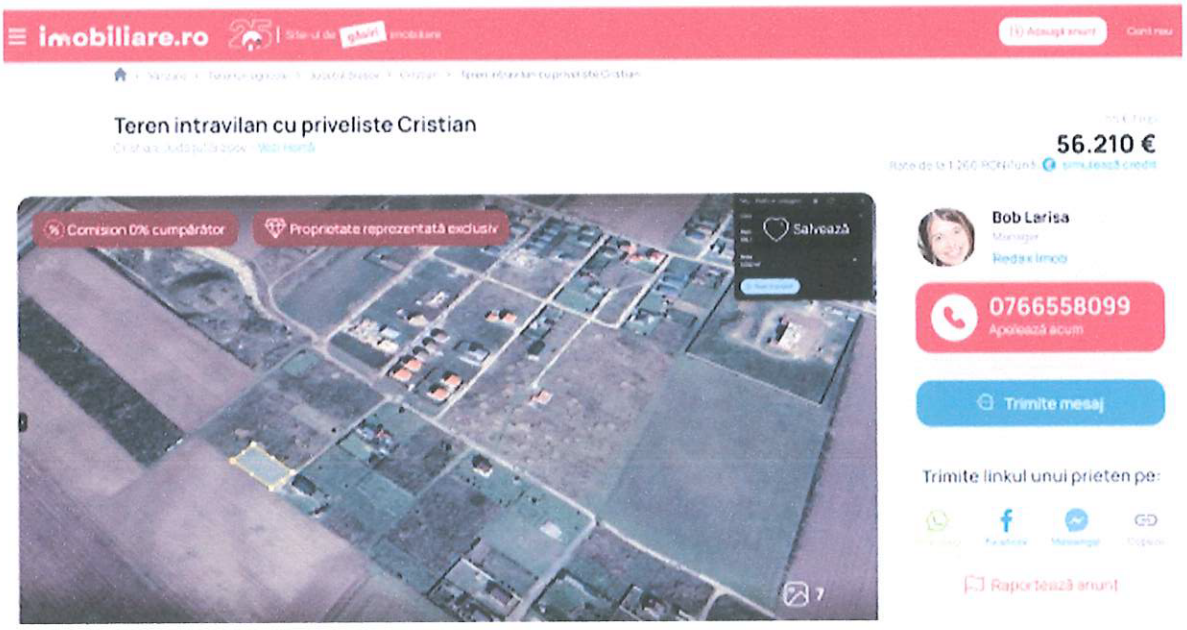






https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-cristian-700mp-263154555

Oferta Comparabila Teren 3



Descriere

Va propun un teren pozitionat la granita dintre Cristian si Rasnov, cu front de 22 m liniari
Posibiltate de doua fronturi in viitor
Este facut studiul geotehnic si ridicarea topografica
Proprietarul este dispus sa asigure put forat și panouri fotovoltaice de 5 kw.

Se afla intr-o zona in plina dezvoltare, utilitati in zona.
Oferă o privește de vis asupra munților

Se accepta schimb cu garsoniera în Brașov

Specificații

ID anunț: X96I0301L			Actualizat în: 05.05.2025
Suprafață teren:	1022 mp	Tip teren:	Agricol
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	44 m
Nr fronturi stradale:	2	Lățime drum acces:	9 m

Facilități

Utilități	Utilitati in zona
Amenajare străzi	Pietruite
Alte caracteristici	Parcelabil







https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-cristian-1022mp-247107027

Anexa 2 **Fotografii ale proprietatii analizate**



Drum acces teren -str Patriarh Miron Cristea



Drum acces teren -str Patriarh Miron Cristea



Drum acces teren



Drum acces teren



Parcul Sonia langa terenul evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat



Teren evaluat si drum de acces



Vecinatati



Vecinatati



Teren evaluat



Teren evaluat

	
Teren evaluat	**Teren evaluat**
	
Teren evaluat	**Teren evaluat**

C. ANEXA RAPORT EVALUARE DOCUMENTE FURNIZATE

CLIENT/SOLICITANT RAPORT: PRIMARIA COM CRISTIAN, JUD BRASOV

Teren intravilan
proprietatea Muresan Viorel si Muresan Daniela,
situate in Com Cristian pe Str. Patriarh Miron Cristea, Judetul Brasov

- ✓ **Extras CF 106568 cerere 98159/23.05.2025**
- ✓ **Certificat de urbanism nr 216/11.06.2025**
- ✓ **Extras de plan cadastral**

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Nr. cerere	98159
Ziua	23
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189679827

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106568 Cristian

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	106568	7.775	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
41261 / 13/03/2020		
Act Notarial nr. 645, din 19/04/2019 emis de Sarbu Victor;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUREŞAN VIOREL**, căsătorit cu 2) **MUREŞAN DANIELA**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 102956/Cristian, inscrisa prin incheierea nr. 62344 din 22/04/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 106568 Comuna/Oraş/Municipiu: Cristian

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
106568	7.775	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	7.775	-	-	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	41.3
2	3	183.875
3	4	2.967
4	5	37.502
5	6	2.682
6	1	188.896

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
23/05/2025, 12:01

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA CRISTIAN
https://primariacristian.ro/
str. Piața Libertății nr. 1, 507055 Cristian, jud. Brașov
tel.: 0268/257376, tel./fax: 0268/257733, e-mail: registratura@primariacristian.ro

Nr. *8665* din *11 Iunie 2025*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *216* din *11 Iunie 2025*

În scopul: **Informare**

Ca urmare a cererii adresate de[1] **COJOCARU GICU pentru COMUNA CRISTIAN** cu sediul în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Piața Libertății**, nr. **1**, bl. _-_, sc. _-_, et. _-_, ap. _-_, telefon/ fax **0268/257376**, e-mail __-__, înregistrată la nr. **8665** din **29.05.2025**

pentru imobilul teren si/sau construcții- situat în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Patriarh Miron Cristea**, nr. **fn**, bl. _-_, sc. _-_, et. _-_, ap. _-_, sau identificat prin[3]: **Extras CF, Plan cadastral;**

în temeiul reglementărilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Documentației de Urbanism faza P.U.G., etapa a II. a, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Cristian, nr.13 din 25.02.2000 prelungită cu HCL 138/2023 și P.U.Z. construire locuințe Zona Fierastraului -Vulcanului – Gheorghe Doja, aprobat cu H.C.L. 13/2011.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. *REGIMUL JURIDIC*

- Imobilul – teren situat în intravilanul comunei Cristian, CF nr. **106568**, nr. cad. **106568**, în suprafață de **7.775,00 mp**, proprietatea **MUREȘAN VIOREL și MUREȘAN DANIELA**, conform CF;
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt
- Includerea imobilului pe lista de monumente: nu este cazul
- Suprafața terenului pentru care se solicită Certificatul de Urbanism: **7.775,00** mp

2. *REGIMUL ECONOMIC*

- Folosința actuală: **arabil;**
- Destinația terenului stabilită prin documentațiile de urbanism: **zonă conductă Transgaz și zonă de protecție Transgaz, zonă construibilă doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;**
- Reglementari fiscale: **Codul Fiscal;**

- REGIMUL TEHNIC

- zonă conductă Transgaz și zonă de protecție Transgaz, zonă construibilă doar cu avizul favorabil Transgaz, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;
- **Pe teren există magistrală de transport gaz metan, care generează zonă cu interdicție de construire;**
- **Terenul este situat în zona 1 de servitute aeronautică;**

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[4] pentru:

Informare;

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :
În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :
_____Agentia pentru protectia Mediului Brasov, str. Politehnicii, nr. 3, Brasov._____

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

1

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii

În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

- CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE /~~DESFIINTARE~~ VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE :

a)Certificatul de urbanism (copie) ☐

b)dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata) ☐

c) documentatia tehnica – D.T., dupa caz (2 exemplare originale)

☐ DTAC ☐ DTAD ☐ DTOE

d) Avizele si acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1 Avize si acorduri privind utilităţile urbane si infrastructura :

☐ alimentare cu apa
-S.C. „DOROBEIUL" S.R.L, str. Lunga, nr. 96, comuna Cristian, judetul Brasov

☐ alimentare cu energie electrica
-S.C. F.D.E.E. ELECTRICA DISTRIBUTIE TRANSILVANIA SUD S.A., str. Pictor Luchian, nr. 25

☐ telefonizare
-TELEKOM BRAŞOV, str. Mihail Sadoveanu, nr. 9

☐ canalizare
-S.C. „DOROBEIUL" S.R.L, str. Lunga, nr. 96, comuna Cristian, judetul Brasov

☐ gaze naturale
-.GDF SUEZ - DISTRIGAZ SUD RETELE, str. Bisericii Romane, nr. 107 A;

Alte avize/ acorduri:

☐ OCPI
-Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov Zizinului, nr. 46 A

☐ MADR
-Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, str. Michael Weiss, nr. 22

☐ AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

☐ Aviz TRANSGAZ
-TRANSGAZ MAGISTRALA ENERGIEI, str. Grigore Ureche, nr. 6A

☐ ANIF
-Agentia Nationala de Imbunatatire Funciara, str. Feldioarei, nr. 6 A

d.2 Avize si acorduri privind :

☐ securitatea la incendii
-Inspectoratul pentru Situatii de urgenta „Tara Barsei" al Judetului Brasov, str. Scolii, nr. 4

☐ protecţia mediului
-Agentia de Protectie a Mediului Brasov str. Politehnicii, nr. 3,

☐ protectia civila
-Inspectoratul pentru Situatii de urgenta „Tara Barsei" al Judetului Brasov , str. Scolii, nr. 4

☐ sănătatea populaţiei
-Autoritatea pentru Sanatatea Publica a Judetului Brasov, str. B-dul Mihail Kogalniceanu, nr. 11,

*d.3 Avizele /acordurile specifice ale administraţiei publice centrale si sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie):*_____

d.4 Studii de specialitate (1 exemplar original): _____

e) Punctul de vedere/actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului (copie)

f) Documentele de plata ale următoarelor taxe:_____-_____

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii

Primar,
COJOCARU Gicu

Secretar general,
NECULA Anca - Delia

Arhitect şef,
ATĂNĂSOAIE Maria - Mihaela

Întocmit: inspector urbanism
ing. TEPEŞ Mirela - Mihaela

Certificarea autenticităţii şi forţa juridică a acestui act este dată de semnătura persoanei competente, fără aplicarea vreunui sigiliu*.
*Începând cu data de 1 ianuarie 2020, potrivit prevederilor art. 627 alin. (1) din Codul administrativ, cu modificările ulterioare, coroborat cu art. V din Ordonanţa Guvernului nr. 17/2015, cu modificările şi completările ulterioare.

Achitat taxa de - lei, conform chitanţei nr. - din -
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de ***2025.***

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 216/2025

De la data de _____ până la data de _____
După aceasta dată, o noua prelungire a valabilităţii nu este posibila, solicitantul urmând sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar, ***Secretar General,***

Arhitect şef,

Data prelungirii valabilitatii .....20___.
Achitat taxa de .....lei conform chitanţei nr.....din .....20___.
Transmis solicitantului la data de .....20___ – direct / prin posta.

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Brasov

Cod verificare
1001896816S7

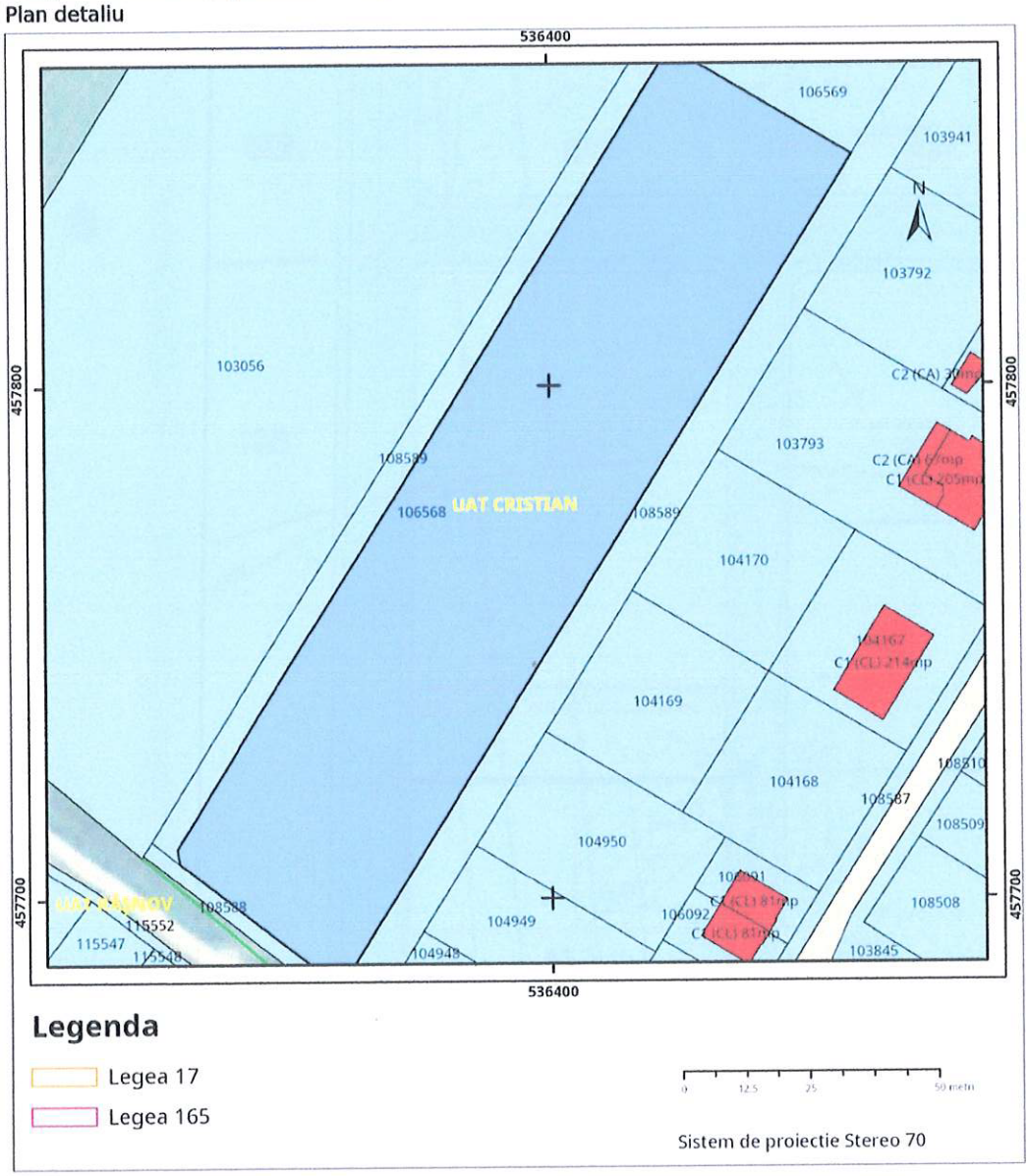
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

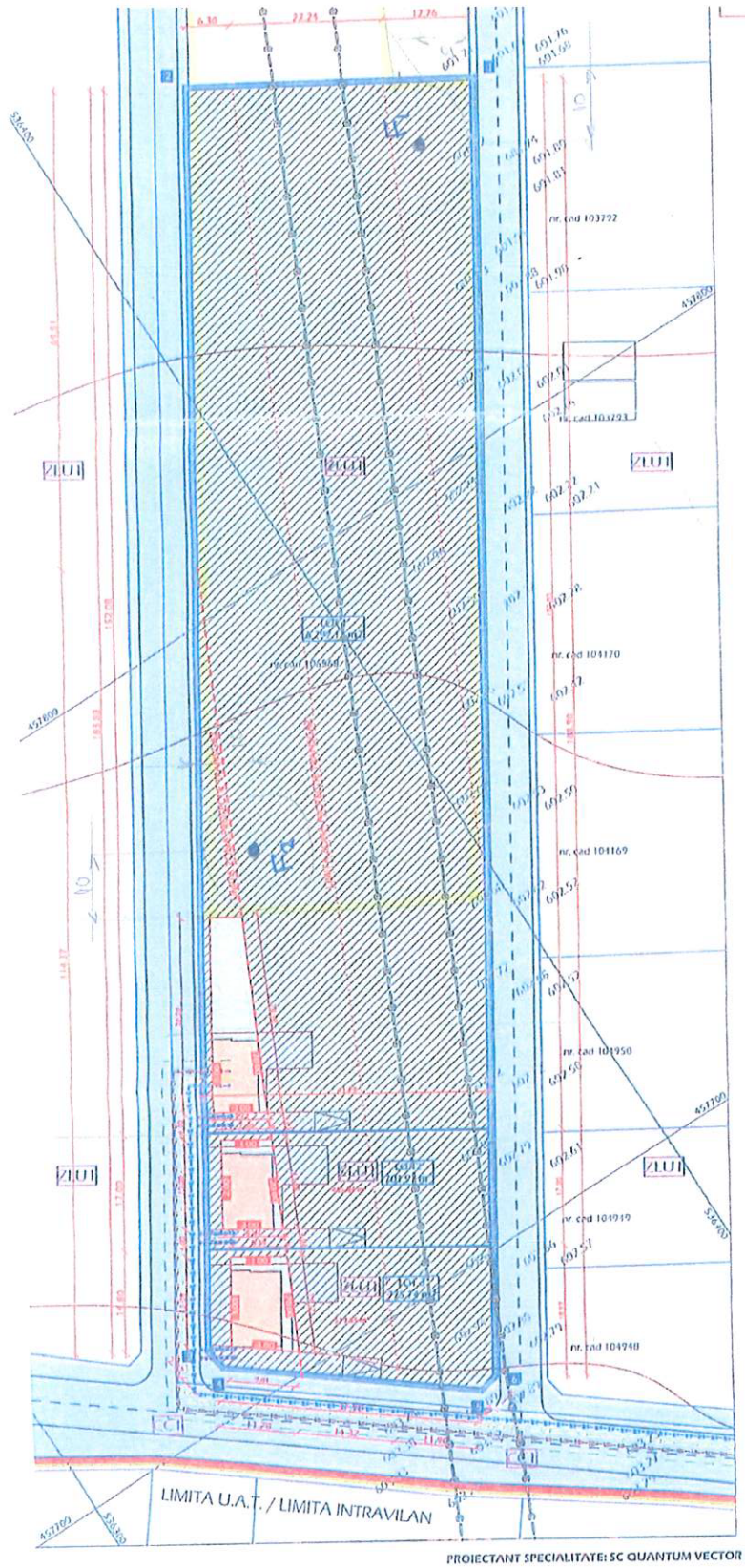
pentru imobilul cu IE **106568**, UAT Cristian / BRASOV, Loc. Cristian

Nr.cerere	98206
Ziua	23
Luna	05
Anul	2025

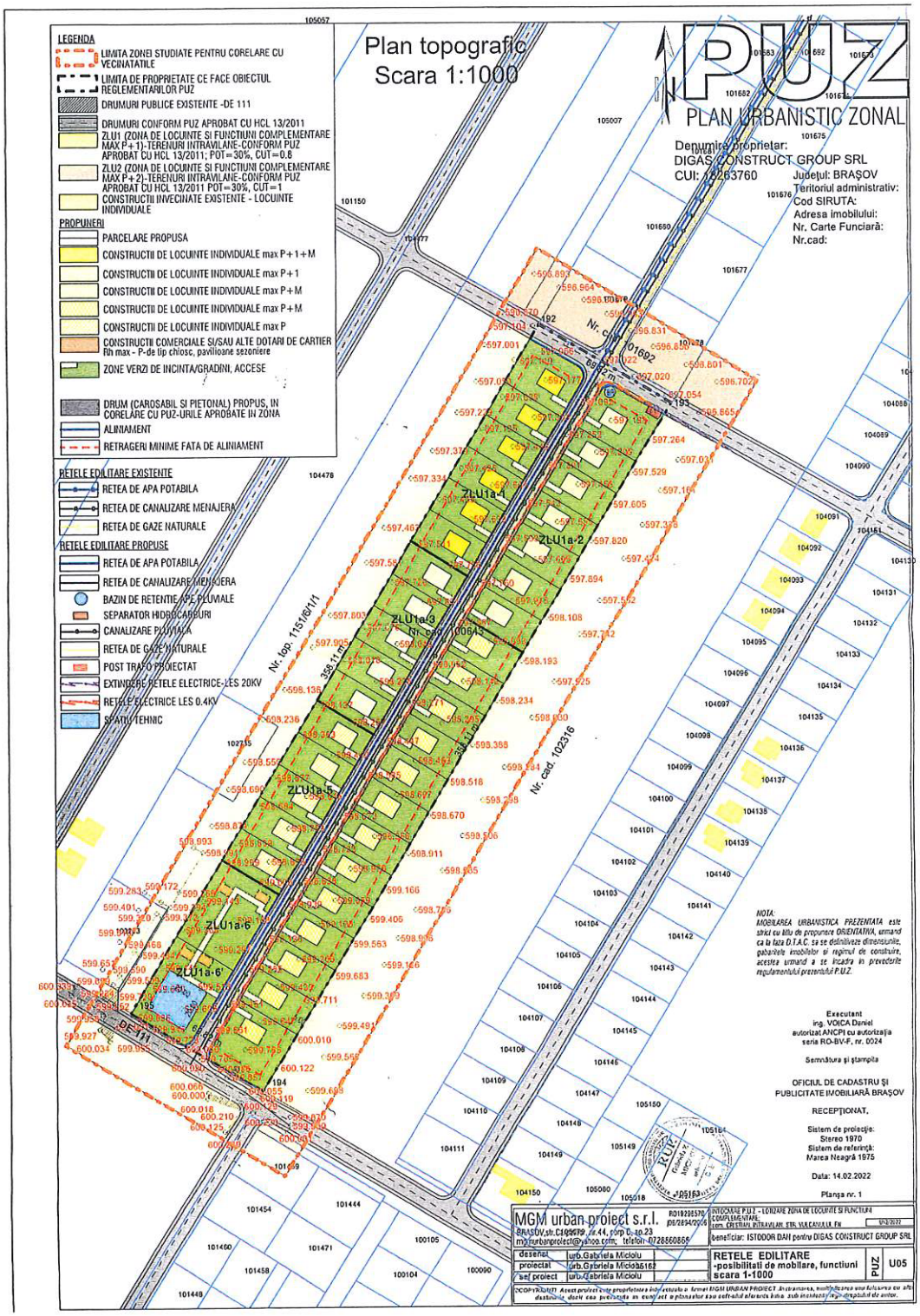
Teren: 7.775 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Arabil 7775mp

Plan detaliu





PROIECTANT SPECIALITATE: SC QUANTUM VECTOR SRL SEF PROIECT: CORINA CONSTANTINESCU


Plan topografic
Scara 1:1000
PUZ
PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire proprietar:
DIGAS CONSTRUCT GROUP SRL
CUI: 15263760
Județul: BRAȘOV
Teritoriul administrativ:
Cod SIRUTA:
Adresa imobilului:
Nr. Carte Funciară:
Nr.cad:
LEGENDA
LIMITA ZONEI STUDIATE PENTRU CORELARE CU VECINATATILE
LIMITA DE PROPRIETATE CE FACE OBIECTUL REGLEMENTARILOR PUZ
DRUMURI PUBLICE EXISTENTE -DE 111
DRUMURI CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 13/2011
ZLU1 (ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX P+1)-TERENURI INTRAVILANE-CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 13/2011; POT=30%, CUT=0.8
ZLU2 (ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE MAX P+2)-TERENURI INTRAVILANE-CONFORM PUZ APROBAT CU HCL 13/2011 POT=30%, CUT=1
CONSTRUCTII INVECINATE EXISTENTE - LOCUINTE INDIVIDUALE
PROPUNERI
PARCELARE PROPUSA
CONSTRUCTII DE LOCUINTE INDIVIDUALE max P+1+M
CONSTRUCTII DE LOCUINTE INDIVIDUALE max P+1
CONSTRUCTII DE LOCUINTE INDIVIDUALE max P+M
CONSTRUCTII DE LOCUINTE INDIVIDUALE max P+M
CONSTRUCTII DE LOCUINTE INDIVIDUALE max P
CONSTRUCTII COMERCIALE SI/SAU ALTE DOTARI DE CARTIER fth max - P-de tip chiosc, pavilioane sezoniere
ZONE VERZI DE INCINTA/GRADINI, ACCESE
DRUM (CAROSABIL SI PIETONAL) PROPUS, IN CORELARE CU PUZ-URILE APROBATE IN ZONA
ALINIAMENT
RETRAGERI MINIME FATA DE ALINIAMENT
RETELE EDILITARE EXISTENTE
RETEA DE APA POTABILA
RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
RETEA DE GAZE NATURALE
RETELE EDILITARE PROPUSE
RETEA DE APA POTABILA
RETEA DE CANALIZARE MENAJERA
BAZIN DE RETENTIE APE PLUVIALE
SEPARATOR HIDROCARBURI
CANALIZARE PLUVIALA
RETEA DE GAZE NATURALE
POST TRAFO PROIECTAT
EXTINDERE RETELE ELECTRICE-LES 20KV
RETELE ELECTRICE LES 0.4KV
STATIE TEHNIC
ZLU1a-1
ZLU1a-2
ZLU1a-3
ZLU1a-4
ZLU1a-5
ZLU1a-6
Nr. top. 1151/6/1/1
Nr. cad. 102316
DE 111
NOTA:
MODELAREA URBANISTICĂ PREZENTATA este strict cu titlu de propunere ORIENTATIVA, urmand ca la faza D.T.A.C. sa se defineasca dimensiunile, gabaritele imobilelor si regimul de construire, acestea urmand a se incadra in prevederile regulamentului prezentului P.U.Z.
Executant
Ing. VOICA Daniel
autorizat ANCPI cu autorizatia seria RO-BV-F, nr. 0024
Semnătura și ștampila
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV
RECEPȚIONAT,
Sistem de proiecție: Stereo 1970
Sistem de referință: Marea Neagră 1975
Data: 14.02.2022
Planșa nr. 1
MGM urban proiect s.r.l.
RO19208570
J08/2854/2006
BRASOV,str.CIOCARLIEI, nr.44, corp D, ap.23
mgmurbanproiect@yahoo.com; telefon-0728660868
INTOCMIRE PUZ - LOTIZARE ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, Lum. ORASTIEI, INTRAVILAN, STR. VULCANULUI, FN
beneficiar: ISTODOR DAN pentru DIGAS CONSTRUCT GROUP SRL
desenat urb.Gabriela Miciolu
proiectat urb.Gabriela Miciolu
sef proiect urb.Gabriela Miciolu
RETELE EDILITARE -posibilitati de mobilare, functiuni scara 1:1000
PUZ
U05
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Reproducerea, modificarea sau folosirea sa in alt domeniu decat cel precizat in contract a planurilor sau partilor lor de catre terti.

BILANȚ TERITORIAL PROPUNERE ORIENTATIVĂ											
	existent		propus								
			lot 1			lot 2		lot 3		total	
	S[mp]	%	S[mp]	%		S[mp]	%	S[mp]	%	S[mp]	%
	7775	100	6297.12	100.00		701.97	100	775.74	100	7774.83	100

PUZ NR CAD 106568 "Parcelare construire locuinte si imprejmuire" - com. Cristian , jud. Brasov

NORD

9. PROPUNERE ORIENTATIVA | 9

LOCALIZARE: intravilan com. Cristian , jud. Brasov
IDENTIFICARE: nr.cad. 106568 , str. Patriarh Miron Cristea
PROPRIETAR/INVESTITOR: MURESAN VIOREL si DANIELA
SUPRAFATA TEREN : 7775 mp

BREVIAR LOTIZARE

LOT 1	6297.12	181.80
LOT 2	701.97	105.41
LOT 3	775.74	122.92

INDICATORI REGLEMENTATI

REG.H. MAX= S+P+1E
H MAX =17,00m
SP. VERZI = min. 40%
POT maxim = 30%
CUT maxim = 0,8
ZLU1 - LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA limite, relatii, acces

- TEREN STUDIAT
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE O.C.P.I.
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- MAGISTRALA GAZE NATURALE
- LIMITA ZONA SIGURANTA
- LIMITA ZONA PROTECTIE/ RETRAGERI FATA DE LIMITELE TERENULUI
- RACORD ENERGIE ELECTRICA
- RACORD ALIMENTARE CU APA
- RACORD CANALIZARE
- RACORD GAZE NATURALE

Caracteristicile prezentate mai sus sunt orientative - ele vor putea suferi modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare dar numai in limitele reglementate de prezenta documentatie

nr. cad 102952
nr. cad 103525
nr. cad 100569
nr. cad 103941
nr. cad 103792
nr. cad 103783
nr. cad 104170
nr. cad 104169
nr. cad 104950
nr. cad 104949
nr. cad 104948

ZLU1

LIMITA U.A.T. / LIMITA INTRAVILAN

Dragos-Alexandru Negulescu
Semnat digital de Dragos-Alexandru Negulescu
Data: 2023.04.18 10:05:27 +03'00'

PROIECTANT SPECIALITATE: SC QUANTUM VECTOR SRL SEF PROIECT: CORINA CONSTANTINESCU

837 URBAN ACTION & ATELIER DE ARHITECTURA			Beneficiar/ Investitor: MURESAN VIOREL si DANIELA	proiect nr. 39/23	
specialitate	nume	semnatura	scara 1:500	Titlul proiectului: PUZ NR CAD 106568 "Parcelare construire locuinte si imprejmuire" - com. Cristian , jud. Brasov, str. Patriarh Miron Cristea	faza StOp
SEF PROIECT	arh.Ec.I.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.Ec.I.M.Negulescu				
PROIECTAT	arh.D.I.Negulescu		data 04.23	Titlul plansei: PROPUNERE ORIENTATIVA	plansa nr. 9
DIRECTOR	arh.D.I.Negulescu				

Ultima varianta

SOLICITARE PUNCT DE VEDERE
PROPUNERE AMPLASARE PUT FORAT ADANCIME 150,0 M F8

BILANT TERITORIAL PROPUNERE ORIENTATIVA

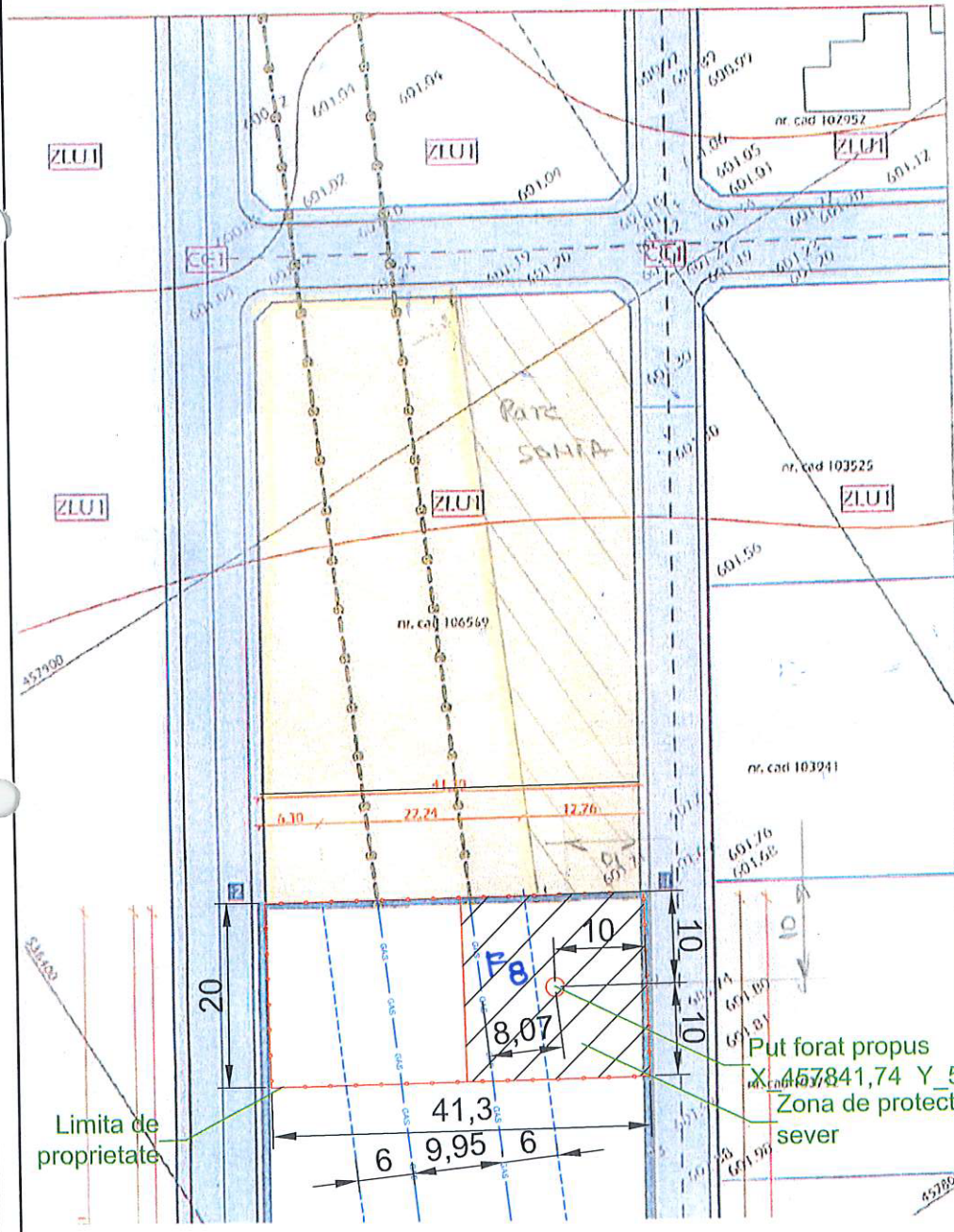
zona studiata	existent		propus							
			lot 1		lot 2		lot 3		total	
	S(mp)	%	S(mp)	%	S(mp)	%	S(mp)	%	S(mp)	%
patrimoniu	7775	100	6090.95	96.73	465.84	66.35	519.05	67	7076.44	91.02
[illegible]	0		122.61	2.10	169.2	23.12	175.26	22.6	467.57	5.95
[illegible]	0	0	74.16	1.18	80.03	11.51	80.03	10.4	235.82	3.030
total	7775	100	6297.12	100.00	701.97	100	775.74	100	7774.83	100

PUZ NR CAD 106568 "Parcelare construire locuinte si imprejmuire" - com. Cristian , jud. Brasov

NORD

9. PROPUNERE ORIENTATIVA 9

LOCALIZARE: intravilan com. Cristian , jud. Brasov
IDENTIFICARE: nr.cad. 106568 , str. Patriarh Miron Cristea
PROPRIETAR/INVESTITOR: MURESAN VIOREL si DANIELA
SUPRAFATA TEREN : 7775 mp



BREVIAR LOTIZARE

LOT 1	6297.12	181.80
LOT 2	701.97	105.41
LOT 3	775.74	122.92

INDICATORI REGLEMENTARI

REG.H. MAX= S+P+1E
H MAX =17,00m
SP. VERZI = min. 40%
POT maxim = 30%
CUT maxim = 0,8
ZLU1 - LOCUIRE INDIVIDUALA

LEGENDA limite, raiduri, acces

- TEREN STUDIAT
- LIMITA UAT
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE O.C.P.J
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL
- MAGISTRALA GAZE NATURALE
- LIMITA ZONA SIGURANTA
- LIMITA ZONA PROTECTIE/ RETRAGERI FATA DE LIMITELE TERENULUI
- RACORD ENERGIE ELECTRICA
- RACORD ALIMENTARE CU APA
- RACORD CANALIZARE
- RACORD GAZE NATURALE

Caracteristicile prezentate mai sus sunt orientative - ele vor putea suferi modificari in cadrul fazelor ulterioare de proiectare dar numai in limitele reglementate de prezenta documentatie

Plan propunere amplasare put forat adancime 150,0 m
coordonate estimative X_457841,74 Y_536445,60
Scara 1:500