ROMANIA
JUDEŢUL BRAŞOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN

HOTĂRÂREA NR. 14/26.02.2026

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a unui imobil proprietate privată, aprobarea listei imobilelor proprietate publică a Comunei Cristian, situate pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov

Consiliul Local al comunei Cristian, întrunit în ședință ordinară la data de 26.02.2026;

Analizând temeiurile juridice:

a) art. 15 alin. (2), art. 120, art. 121, alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;

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

c) art. 240 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

d) art. 2 alin. (2), art. 41-44 și art. 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative aprobate, cu modificările și completările ulterioare;

e) art. 2 alin. (1), lit. a), alin. (2^1), art. 3, art. 4, art. 5, alin. (1) și alin. (3) din Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare;

f) art. 1, art. 4, art. 8 din Normele la H.G. nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

g) art. 44, alin. (1) din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

h) art. 562 alin. (3), art. 770, art. 863 lit. (b), art. 887, art. 903 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

i) art. 87 alin. (5), art. 106 alin. (3), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b și art. 139, alin. (2), art. 154, alin. (1), alin (2) și art. 196, alin. (1) lit. a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

j) Hotărârea nr.107/24.07.2025 privind aprobarea Documentației de avizare a lucrărilor de intervenție pentru obiectivul "Modernizare și amenajare stradă - TRONSON 1.1 și 1.2 – strada Gheorghe Doja – VOLUMUL 1", parte a obiectivului general " Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, județul Brașov.

Având în vedere:

a) Raportul de specialitate comun al Compartimentelor Cadastru și Fond Funciar, Juridic , Urbanism și Amenajarea Teritoriului, Compartiment Financiar și Administrator Public nr.1455 din 28.01.2026 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată pentru realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „**Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov ".**

b) Documentația Tehnică suport topografic- Coridor de expropriere pentru lucrări de utilitate publică, întocmită de ing. Dobrescu Oana.

c) Raport de evaluare nr. 15233/16.09.2025, întocmit de evaluator Cioacă Dan.

d) Referat de aprobare al Primarului comunei Cristian.

Luând act de avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 4 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată pentru realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „**Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov** ", înregistrate sub nr. 355/25.02.2026, nr. 364/25.02.2026 și nr. 365/25.02.2026 ;

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

H O T Â R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă **amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local** "Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov", conform documentației tehnice "Coridor de expropriere drum de utilitate publică" recepționat de O.C.P.I. Brașov cu Proces-Verbal de recepție nr. 3459/2025, ***conform Anexa 1***;

Art. 2. Se aprobă **declanșarea procedurii de expropriere** a unui imobil proprietate privată, situat pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov", aflat pe raza administrativ-teritorială a comunei Cristian, jud. Brașov, expropriator fiind Comuna Cristian, ***conform Anexa 2.***

Art. 3. Se aprobă **Lista imobilelor proprietate publică a Comunei Cristian**, situate pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local "Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1", parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov", ***conform Anexa 3.***

Art. 4. Se însușește raportul de evaluare nr. 15233 din data de 16.09.2025, conform ***Anexei nr. 4*** la prezenta hotărâre.

Art. 5. Se aprobă **suma de 41.200 lei** aferentă justei despăgubiri pentru imobilul proprietate privată situat pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local, ***conform Anexa 5.***

Art. 6. Se aprobă alocarea din bugetul local al comunei Cristian a sumei prevăzute la art. 5, reprezentând contravaloarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor înscriși în anexa nr.

2 la prezenta hotărâre, sumă care va fi virată în termen de cel mult 90 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri, într-un cont deschis pe numele expropriatorului - U.A.T comuna Cristian.

Art. 7. Planul topografic privind culoarul de expropriere pentru lucrări de utilitate publică de interes local și lista imobilelor ce urmează a fi expropriate se aduc la cunoștința publică prin afișarea la avizierul din sediul Primăriei Comunei Cristian și prin afișare pe pagina de internet a instituției.

Art. 8. Se mandatează Primarul Comunei Cristian pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 9. Primarul Comunei Cristian prin Compartimentul Cadastru și Fond funciar și Serviciul Financiar și Managementul implementării proiectelor vor duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.10. Prezenta hotărâre se va comunica după cum urmează: 1 ex Instituției Prefectului, 1 ex. Primarului Comunei Cristian și tuturor instituțiilor și persoanelor interesate.

Adoptată la Cristian, în data de 26.02.2026

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Emil DIMA

Contrasemnează pentru legalitate,
SECRETARUL GENERAL AL
COMUNEI CRISTIAN
Anca- Delia NECULA

*Prezenta hotărâre a fost adoptată cu **15** voturi "**pentru**", 0 „împotrivă" și 0 „abțineri" din 15 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție;*
Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Instituția Prefectului; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar, 1 ex. Birou Financiar, 1ex.Comp. cadastru și fond funciar, 1 ex Comp. Urbanism,1 ex. Comp Juridic ;
Red: A.N/ 7 ex.

ANEXA 1
la HCL nr. 16/26.02.
2026.

Ing. Dobrescu Oana
e-mail: oana_bv222@yahoo.com
tel: +40 742 936 859
TOPOGRAFIE-CADASTRU

DOCUMENTAŢIE TEHNICĂ

RECEPTIE SUPORT TOPOGRAFIC in scopul:

„Coridor de expropiere pentru lucrari de utilitate publica"

BENEFICIAR: *COMUNA CRISTIAN*
ADRESĂ AMPLASAMENT LUCRARE: *Com. Cristian- intravilan*

EXECUTANT: *Ing. Dobrescu Oana*

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI ŞI IN...
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BV Nr. 222 Categoriile B/C DOBRESCU OANA ANCPI

[redacted]

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

Adresa BCPI: Localitate: Brasov, Str. Zizinului Nr.46A, telefon 0268470732, 0268471808, fax 0268473101

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 3459 / 2025

Întocmit astăzi, **09/09/2025**, privind cererea **174049** din **05/09/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: COMUNA CRISTIAN

2. Executant: Dobrescu Oana

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: „Receptie tehnica in scopul: Culoar de expropiere drum de utilitate publica"

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
401	21.08.2025	act administrativ	COMUNA CRISTIAN
PLAN-inventar	08.09.2025	inscris sub semnatura privata	DOBRESCU OANA
INVENTAR	08.09.2025	inscris sub semnatura privata	DOBRESCU OANA
PLAN-	21.08.2025	inscris sub semnatura privata	DOBRESCU OANA
DOCUMENTAT	03.09.2025	inscris sub semnatura privata	DOBRESCU OANA
PLAN	21.08.2025	inscris sub semnatura privata	DOBRESCU OANA

Aşa cum sunt atasate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 3459 au fost recepţionate 1 propuneri:

* A. Ridicare topografică în scopul: Coridorului de expropriere DRUM DE UTILITATE PUBLICĂ- situat pe raza UAT-ului Cistian şi conţine:
  - Planul topografic scara 1:1000 (7 planşe);
  - Lista proprietarilor şi a altor titulari de drepturi reale identificaţi de către persoana autorizată;
  - Inventarele de coordonate ale suprafeţelor de teren necesar a fi expropriate în vederea realizării lucrărilor.
  - Certificatul de urbanism nr. 401/21.08.2025 eliberat de Primăria Comunei Cristian

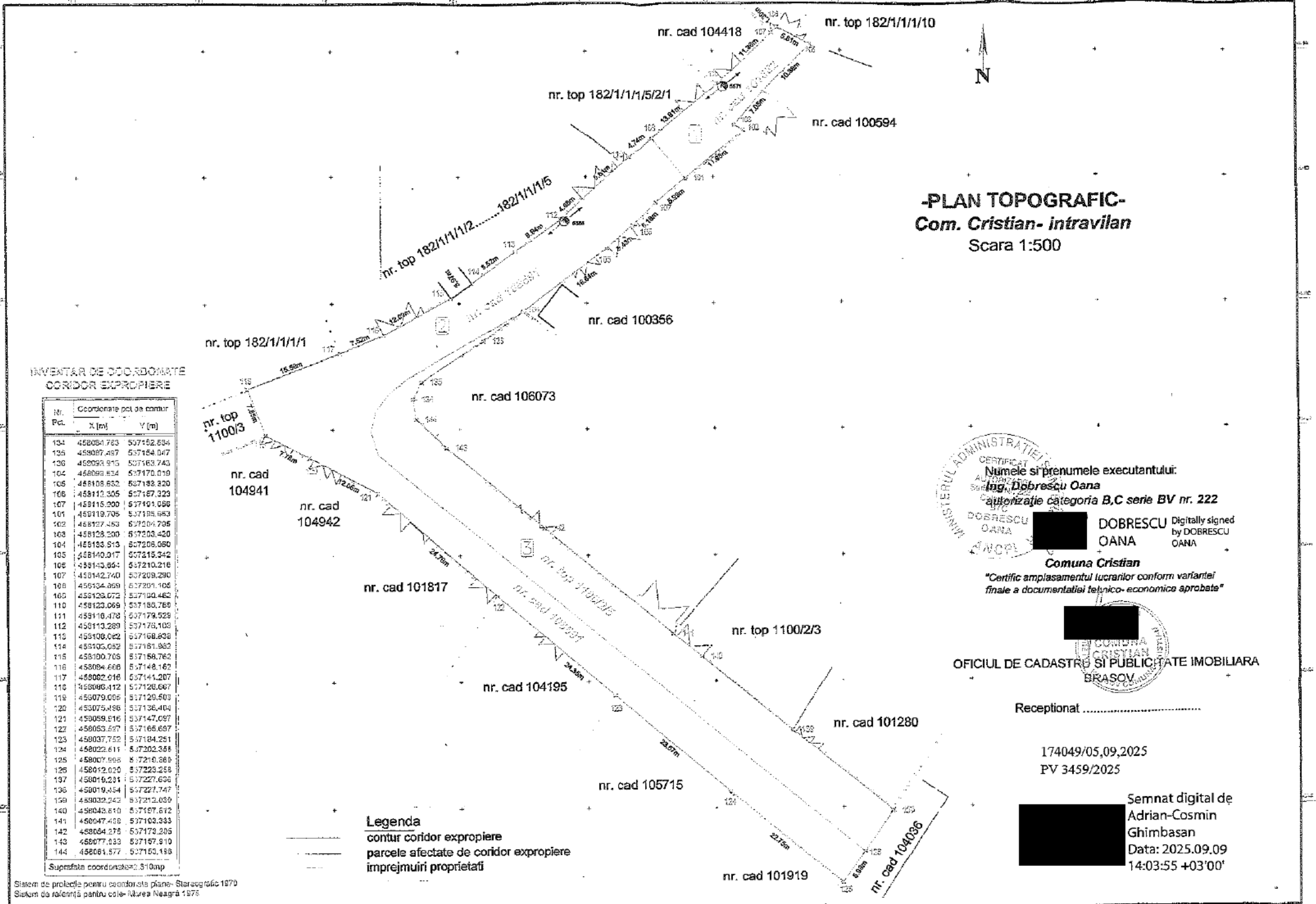
B. Menţiuni:
- Planul topografic întocmit la scara 1:500 conţin reprezentarea reliefului prin puncte cotate, limitele coridorului de expropiere, ale imobilelor afectate de acesta, precum şi detaliile topografice din zona studiată, reprezentate prin semne convenţionale.
- Documentaţia tehnică a fost întocmită în baza prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, a Hotărârii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local şi a Regulamentului de recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 600/2023 cu modificările şi completările ulterioare.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
108691	Avertizare	Receptia 174049/05.09.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 108691 pe o suprafata de 1298 mp!
101882	Avertizare	Receptia 174049/05.09.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 101882 pe o suprafata de 188 mp!
-	Avertizare	Receptia 174049/05.09.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 40900

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Adrian-Cosmin Ghimbasan



-PLAN TOPOGRAFIC-

Com. Cristian- intravilan

Scara 1:500

INVENTAR DE COORDONATE
CORIDOR EXPROPIERE

Nr. Pct.	Coordonate pct de contur X [m]	Y [m]
134	458084.783	537152.694
135	458087.497	537154.047
136	458093.915	537163.743
104	458099.634	537170.019
105	458108.632	537168.320
106	458112.305	537167.323
107	458115.900	537191.056
101	458119.705	537195.653
102	458127.453	537204.795
103	458128.200	537203.420
104	458133.913	537208.050
105	458140.017	537215.342
106	458140.664	537210.216
107	458142.740	537209.290
108	458134.869	537201.105
109	458129.072	537190.462
110	458123.069	537180.769
111	458116.478	537179.529
112	458113.289	537176.103
113	458108.062	537168.838
114	458105.052	537161.962
115	458100.705	537158.762
116	458094.606	537148.162
117	458092.016	537141.207
118	458086.412	537129.667
119	458079.096	537129.503
120	458075.496	537136.404
121	458059.816	537147.097
122	458053.597	537165.697
123	458037.752	537184.251
124	458022.611	537202.358
125	458007.966	537219.369
126	458012.020	537223.258
127	458019.231	537227.696
128	458019.454	537227.747
129	458032.242	537213.039
140	458043.610	537197.612
141	458047.498	537193.383
142	458064.276	537178.205
143	458077.833	537157.910
144	458081.877	537153.188

Suprafata coordonate=2.310mp

Sistem de proiectie pentru coordonate plane- Stereografic 1970
Sistem de referinţă pentru cote- Marea Neagră 1975

Legenda

- contur coridor expropiere
- parcele afectate de coridor expropiere
- imprejmuiri proprietati

Numele si prenumele executantului:
Ing. Dobrescu Oana
autorizaţie categoria B,C serie BV nr. 222

[redacted] DOBRESCU OANA Digitally signed by DOBRESCU OANA

Comuna Cristian

"Certific amplasamentul lucrarilor conform variantei finale a documentatiei tehnico- economice aprobate"

[redacted]

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BRASOV

Receptionat .....

174049/05,09,2025
PV 3459/2025

[redacted] Semnat digital de Adrian-Cosmin Ghimbasan
Data: 2025.09.09 14:03:55 +03'00'

LISTA IMOBILE AFECTATE DE CORIDOR EXPROPIERE

PENTRU LUCRARILE DE UTILITATE PUBLICA DE INTERES LOCAL PE RAZA UAT CRISTIAN

NR. CRT.	NUME PROPRIETAR	CF	NR. TOP/CAD	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA TOTALA (MP)	SUPRAFAȚA NECESARA CORIDOR EXPROPIERE (MP)	OBSERVATII
1	COMUNA CRISTIAN	***101882***	***101882***	intravilan	DR	188	**188**	
2	COMUNA CRISTIAN	***108691***	***108691***	intravilan	DR	1298	**1298**	
3	DAPADA TERRAGRID SRL D.A. BITH IMOBILIARE SRL	***104978***	***1100/2/5***	intravilan	DR	824	**824**	
						TOTAL	**2310**	

Intocmit,
Ing. Dobrescu Oana

[redacted]

Verificat,
UAT CRISTIAN

[redacted]

ANEXA 23

CĂTRE
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BRAȘOV

CERERE PRIVIND SOLICITAREA AVIZULUI DE ÎNCEPERE / RECEPȚIE A LUCRĂRII

Subsemnatul (a) **DOBRESCU OANA** domiciliat(ă) în localitatea **BRAȘOV** str. **13 Decembrie** nr. **59**, legitimat (ă) cu CI/BI seria **ZV** nr. **210399**, CNP **2780703080137**, tel./fax ……-…… e-mail: ……-……, persoana fizică / juridică autorizată, posesoare a certificatului de autorizare categorie **B,C** seria **BV** nr. **222** eliberat de **ANCPI**, la data **2009**, solicit:

I. OBIECTUL CERERII :

- emiterea avizului de începere a lucrării;
- - recepția tehnică a lucrării de specialitate:

II.TIPUL LUCRĂRII: ***„Receptie tehnica in scopul: Culoar de expropiere drum de utilitate publica”***

III.EXECUTANT: DOBRESCU OANA

IV.BENEFICIAR: COMUNA CRISTIAN

IMOBILUL este identificat prin: UAT: **CRISTIAN**

Adresă imobil							Nr. CF/ Nr. Cad (IE)
Localitate	Strada (Tarla)	Număr (Parcelă)	Bloc	Scara	Etaj	Ap.	
CRISTIAN	**Gheorghe Doja**	**F.N.**	-	-	-	-	**101882/CF 101882** **108691/CF 108691** **104978/NR. TOP 1100/2/5**

Semnătura și ștampila

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI I…
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BV Nr. 222 Categoriile B / C
DOBRESCU OANA
ANCPI

[redacted]

Serviciu achitat cu chitanța nr.	Data	Suma	Cod serviciu
-	04.09.2025	-	**1.1.2.**

Prin semnarea prezentei cereri mă oblig sa respect dispozitiile Legii nr. 190/2018 privind masuri de punere in aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 si ale Regulamentului (UE) NR. 679/2016 al Parlamentului European ai al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal si privind libera circulatie a acestor date se de abrogare a Directivei 95/46/ CE (Regulamentul General privind protectia datelor), in sensul nedivulgarii informatiilor cu caracter personal despre care am luat cunostinta.
NOTĂ: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, institutie publică cu personalitate juridică aflată în subordinea Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliară, prelucreaza date cu caracter personal furnizate de dumneavoastră: nume, prenume, serie si numar act de identitate, cod numeric personal, adresa postală etc.

Datele cu caracter personal sunt prelucrate de către operator în vederea îndeplinirii competențelor legale privind evidențele de cadastru și carte funciară și pot fi comunicate numai destinatarilor abilitați prin acte normative (Codul civil, Codul de procedură civilă, Codul fiscal, alte legi speciale), inclusiv organelor de poliție, parchetelor, instanțelor sau altor autorități publice, în condițiile legii. În acest sens vă informăm și vă asigurăm că am luat măsuri tehnice și organizatorice adecvate pentru protejarea datelor dumneavoastră.

În exercitarea drepturilor dumneavoastră prevăzute de Regulamentul nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, dar și pentru orice alte informații suplimentare legate de protecția datelor cu caracter personal vă puteți adresa responsabilului cu protecția datelor, la adresa……, formulând o cerere scrisă, datată și semnată sau la telefon: +40……

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. *13557* din *21 August 2025*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *401* din *21 August 2025*

În scopul: **Coridor de expropriere drum de utilitate publică**

Ca urmare a cererii adresate de[1] **CREȚU ALEXANDRU** 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. **13557** din **21.08.2025**.

pentru imobilul teren si/sau construcții- situat în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Gheorghe Doja**, 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, P.U.Z. construire locuințe Zona Flerastraului -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. **108691**, nr. cad. **108691**, în suprafață de **1.298,00** mp, proprietatea **COMUNA CRISTIAN** - domeniul public, CF nr.**101882**, nr. cad. **101882** în suprafață de **188,00** mp, proprietatea **COMUNA CRISTIAN** - domeniul public, CF nr. **104978**, nr. top. **1100/2/5**, în suprafață de **824,00** mp, proprietari **DAPADA TERRAGRID SRL** și **D.A. BITH IMOBILIARE SRL**, 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: **2.310,00** mp

2. *REGIMUL ECONOMIC*

- Folosința actuală: **drum;**
- Destinația terenului, stabilita prin documentațiile de urbanism - **Zonă de circulații, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;**
- Reglementari fiscale: **Codul Fiscal;**

3. *REGIMUL TEHNIC*

- **Zonă de circulații;**
- Interdicții temporare sau definitive de construire: nu este cazul;
- Nu vor fi afectate terenuri particulare, construcții sau instalații decât cu acordurile sub formă autentică ale proprietarilor sau administratorilor acestora;
- La predarea amplasamentului vor fi contactați toți deținătorii de rețele din zonă;
- Lucrările propuse nu vor îngreuna circulația auto și pietonală, scurgerea apelor pluviale, accesele către proprietăți, fiind semnalizate corespunzător;
- D.T.A.C. va fi verificată de verificatori de proiecte atestați;
- Se vor respecta prevederile OUG 195/2002 actualizată, cu privire la semnalizarea rutieră;
- La finalizarea lucrărilor, toate categoriile de teren afectate temporar, vor fi aduse la starea inițială, fiind grevate cu dreptul de servitute;
- Planul de situație se va întocmi pe suport topografic vizat de OCPI Brașov, la scară corespunzătoare, conform prevederilor legii nr. 50/1991, actualizată și va cuprinde inclusiv marcajele rutiere și elementele de siguranța circulației.
- Notă – se pot menține avizele obținute cu C.U. nr. 607/18.11.2024, cu condiția valabilității acestora.

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

Cridor de expropriere drum de utilitate publică;

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.

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

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului. În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației 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 ☐

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 utilitățile 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 str. Zizinului, nr. 46 A

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

☐ Aviz TRANSGAZ
-TRANSGAZ MAGISTRALA ENERGIEI, b-dul Griviței, nr. A 102A

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

☐ AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

d.2 Avize si acorduri privind :

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

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

d.3 Avizele /acordurile specifice ale administrației 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. ŢEPEŞ 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 -
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. 401/2025

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.

Anexa 15

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. **Tipul lucrării:** Receptie suport topografic in scopul: ***„Coridor de expropiere drum de utilitate publica".***

2. **Adresă imobil:** Amplasament lucrarilor de utilitate publica propuse este prevazut pe o zona de drum neamenajat din intravilanul localitatii Cristian, situat intre strada **Nisipului** si strada **Gheorghe Doja** (partiala).

3. **Descrierea generală a operațiunilor efectuate:**

Lucrari de teren: S-a efectuat deplasarea pe teren la locatia indicată de catre beneficiar în vederea efectuării măsurătorilor topografice. Conform proiectului tehnic intocmit si aprobat avand ca obiectiv „Modernizare si amenajare strada- tronson 1.1. si 1.2.- strada Gheorghe Doja – volumul I" s-a indicat zona propusa pentru indeplinirea proiectului.

Pentru efectuarea ridicării topografice s-a folosit GPS South Galaxy G1c care asigură o precizie de măsurare a poziției :

- in mod static - acuratete pe orizontala = 2.5mm ± 0.5 ppm (RMS)
  - acuratete pe verticala = 5mm ± 0.5 ppm (RMS)
- in mod RTK – acuratetea de poziționare pe orizontala = 8mm ± 0.5 ppm (RMS)
  - acuratete de poziționare pe verticala = 15mm ± 0.5 ppm (RMS)

Sistemul de coordonate: - pentru coordonate plane „ Proiecţia Stereografică 1970 "–plan secant
- pentru cote – plan de referinţă „Marea Neagră 1975 "

Precizia de determinare a punctelor de detaliu cu gps-ul a fost de +/-3 cm pentru planimetrie şi +/-5 cm pentru altimetrie. Precizia este rezultatul determinării coordonatelor prin dublă citire la intervale diferite de timp şi folosind două staţii de referinţă permanente diferite.

Toate calculele topografice, ce urmăresc prelucrarea datelor din teren în vederea raportării planului, s-au făcut cu programe specializate pentru rezolvarea automată a acestora. Erorile rezultate din măsurători s-au încadrat în toleranţele admise de normativele în vigoare. În urma măsurătorilor au rezultat coordonatele x, y, z ale punctelor reţelei de ridicare şi de detaliu. Măsurătorile cinematice s-au efectuat în timp real,cu dublă determinare folosind staţia de referinţă ROMPOS.

Lucrari de birou: Pentru întocmirea lucrarii s-au parcurs următoarele etape:
-prelucrarea datelor si raportarea coordonatelor punctelor radiate
-întocmirea planului de situatie la scara 1: 500 pentru întreaga zonă de studiu si predarea acestuia catre beneficiarul lucarii (in format analogic si digital)
-culegerea informatiilor din baza de date BCPI/OCPI precum si a datelor referitoare la proiectul propus
-identificarea coridorului de expropiere conform documentatiei tehnice aprobate prin HCL 107/2025 de catre Consiliul Local al Comunei Cristian
-identificarea imobilelor pe care se suprapune coridorul de expropiere, imobile prevazute in certificatul de urbanism nr. 401/2025 eliberat de UAT Cristian

-inventarul de coordonate al coridorului de expropiere si calcul coorodonatelor punctelor de contur pentru zona de studiu a lucrarilor

Amplasamentul coridorului, propus prin proiect tehnic aprobat pentru investitii in vederea modernizarii si amenajarii drumului de utilitate publica cuprinde in intregime urmatoarele imobile:

1. nr. cad ***101882/CF 101882***- aflat in proprietatea Comunei Cristian
2. nr. cad ***108691/CF 108691***- aflat in proprietatea Comunei Cristian
3. nr. top ***1100/2/5/CF 104978***- aflat in proprietatea DAPADA TERRAGRID SRL si D.A. BITH IMOBILIARE SRL

Planul topografic intocmit in urma masuratorilor prezinta zona culoarului de expropiere conform variantei finale a proiectului tehnic aprobat in vederea investitiilor de utilitate publica. Acesta s-a predat beneficiarului in format analogic si digital pentru luarea la cunostinta si pentru intocmirea procedurilor de expropiere. Documentatia se inregistreaza in sistemul informatic e-Terra pentru avizarea acesteia.

Întocmit
Ing. Dobrescu Oana

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI IN...
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria BV Nr. 222
Categoriile B / C
DOBRESCU OANA
ANCPI

[redacted]

CALCULUL ANALITIC
AL CORIDORULUI DE EXPROPIERE

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
134	458084.783	537152.684	3.04
135	458087.497	537154.047	11.63
136	458093.916	537163.743	7.85
104	458098.634	537170.019	16.64
105	458108.632	537183.320	5.43
106	458112.305	537187.323	5.18
107	458115.900	537191.056	5.98
108	458119.705	537195.663	11.98
102	458127.453	537204.795	1.56
103	458128.200	537203.420	7.05
104	458133.513	537208.060	10.38
105	458140.917	537215.342	5.81
106	458143.654	537210.218	1.30
107	458142.740	537209.290	11.36
108	458134.869	537201.105	13.81
109	458126.072	537190.462	4.74
110	458123.069	537186.789	9.81
111	458116.478	537179.529	4.68
112	458113.289	537176.103	8.94
113	458108.082	537168.838	8.52
114	458103.052	537161.962	3.97
115	458100.708	537158.762	12.09
116	458094.886	537148.162	7.52
117	458092.016	537141.207	15.58
118	458086.412	537126.667	7.85
119	458079.095	537129.503	7.78
120	458075.498	537136.404	12.06
121	458069.916	537147.097	24.79
122	458053.527	537165.697	24.35
123	458037.752	537184.251	23.67
124	458022.511	537202.356	22.75
125	458007.996	537219.869	5.98
126	458012.920	537223.258	7.72
137	458019.281	537227.636	0.21
138	458019.454	537227.747	20.26
139	458032.242	537212.030	18.33
140	458043.810	537197.812	5.80
141	458047.488	537193.333	26.21
142	458064.276	537173.205	19.92
143	458077.033	537157.910	6.55
144	458081.577	537153.196	3.25
Suprafata coordonate=2.310mp			

Intocmit
Ing. Dobrescu Oana

MINISTERUL ADMINISTRAȚIEI ȘI
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BV Nr. 222 Categoriile B / C DOBRESCU OANA ANCPI

[redacted]

LISTA IMOBILE AFECTATE DE CORIDOR EXPROPIERE

PENTRU LUCRARILE DE UTILITATE PUBLICA DE INTERES LOCAL PE RAZA UAT CRISTIAN

NR. CRT.	NUME PROPRIETAR	CF	NR. TOP/CAD	INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	CATEGORIA DE FOLOSINTA	SUPRAFATA TOTALA (MP)	SUPRAFAȚA NECESARA CORIDOR EXPROPIERE (MP)	OBSERVATII
1	COMUNA CRISTIAN	*101882*	*101882*	Intravilan	DR	188	188	
2	COMUNA CRISTIAN	*108691*	*108691*	intravilan	DR	1298	1298	
3	DAPADA TERRAGRID SRL D.A. BITH IMOBILIARE SRL	*104978*	*1100/2/5*	Intravilan	DR	824	824	
						TOTAL	2310	

Intocmit,
Ing. Dobrescu Oana
[redacted]

Verificat,
UAT CRISTIAN
[redacted]

CARTE FUNCIARĂ NR. 101882
COPIE

Carte Funciară Nr. 101882 Cristian

Document cu caracter informativ

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:963
Nr. topografic:1067/1/1

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	101882	188	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
71728 / 13/12/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2014, din ~~13/12/2004~~ emis de BNP FICARD CATALINA;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~	~~A1 / B.2~~
	~~1) **COZMA ALIN**, , necasatorit~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 963)*~~	
74530 / 31/07/2014		
Act Notarial nr. 1775, din 30/07/2014 emis de N.P. MARIN-CIPRIAN (act notarial nr. 1779/30.07.2014 emis de N.P. Marin Ciprian);		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1 / B.3~~
	~~1) **S.C. LOGOSOL RENT S.R.L.**, cu sediul în Mun.Brasov~~	
210119 / 29/11/2023		
Act Notarial nr. 1133, din 28/11/2023 emis de NĂSTASE Cornelia Dana;		
B3	se radiază dreptul de proprietate asupra cotei de 1/1, înscris la poziţia B.2, ca urmare a renunţării la dreptul de proprietate de către LOGOSOL RENT S.R.L., în conditiile art.562 cod civil	A1 / B.4
50474 / 18/03/2024		
Act Administrativ nr. 19, din 30/01/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1 / B.5
	1) **COMUNA CRISTIAN**, domeniul public	
B5	se noteaza trecerea imobilului de la A1 din domeniul privat în domeniul public al COMUNEI CRISTIAN	A1
67851 / 10/04/2024		
Act Administrativ nr. 5558, din 05/04/2024 emis de PRIMARIA CRISTIAN;		
B6	se noteaza caracterul intravilan al imobilului	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
27496 / 11/08/2005		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1104/2005 emis de BNP FICARD CATALINA;		
C1	~~Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:5400 EURsi notarea interdictiei de instrainare si grevare~~	~~A1~~
	~~1) **MUNTEAN AUREL**~~	
	~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 963)*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.74544/31.07.2014, act nr.1779/30.07.2014*~~	

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	~~Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:13400 USDsi notarea interdictiei de instrainare si grevare~~ ~~1) **MUNTEAN AUREL**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 963)*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.74544/31.07.2014, act nr.1779/30.07.2014*~~	~~A1~~
29216 / 25/08/2005		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1178/2005 emis de BNP FICARD CATALINA;		
C3	~~Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:10800 EURsi notarea interdictiei de instrainare si grevare~~ ~~1) **MUNTEAN AUREL**~~ ~~*OBSERVATII: (provenita din conversia CF 963)*~~ ~~*Rang II*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.74544/31.07.2014, act nr.1779/30.07.2014*~~	~~A1 / C.5~~
74530 / 31/07/2014		
Act Notarial nr. 1775, din 30/07/2014 emis de N.P. MARIN CIPRIAN (act notarial nr. 1779/30.07.2014 emis de N.P. Marin Ciprian);		
C4	~~Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:110000 LEIreprezentând rest de preţ neachitat~~ ~~1) **COZMA ALIN**~~	~~A1 / C.6~~
74544 / 31/07/2014		
Act Notarial nr. 1779, din 30/07/2014 emis de MARIN CIPRIAN;		
C5	se radiază dreptul de ipotecă legală şi interdicţiile aferente de sub C. 1, 2, 3, fiind rămase fără obiect	A1
195927 / 09/11/2023		
Act Notarial nr. 2342, din 07/11/2023 emis de ION CATALIN;		
C6	se radiază dreptul de ipotecă legală de sub C.4	A1

Neautentificat Oficiul de Cadastru civil

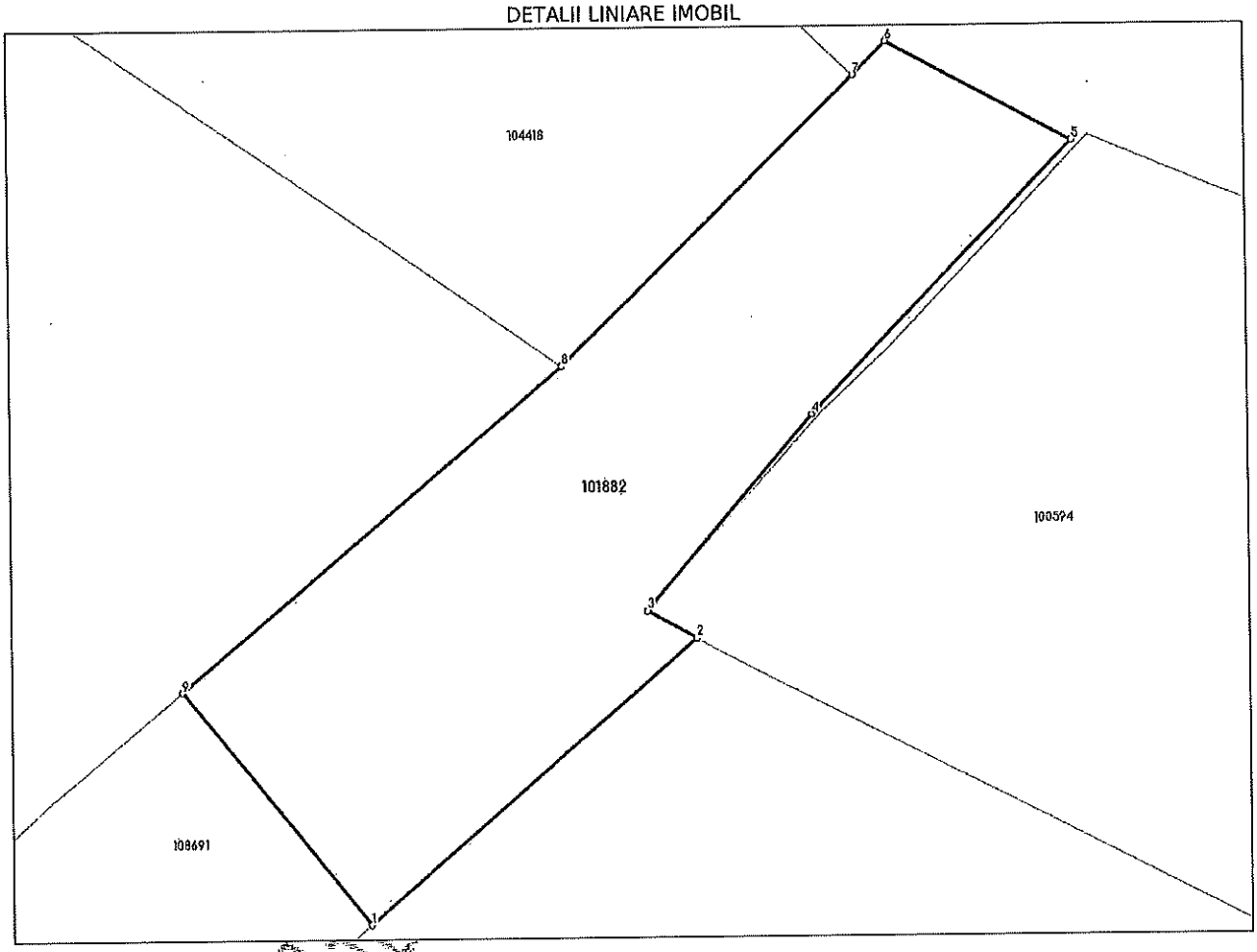
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
101882	188	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	188	-	-	1067/1/1	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	11.976
2	3	1.565
3	4	7.054
4	5	10.385
5	6	5.809
6	7	1.303

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
7	8	11.355
8	9	13.808
9	1	8.221

** 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.

Neautorizabil în circuitul civil

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

CARTE FUNCIARĂ NR. 108691
COPIE

Carte Funciară Nr. 108691 Cristian

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Cristian, Loc. Cristian, Str GHEORGHE DOJA

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	108691	1.298	strada Gheorghe Doja-prelungire

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2202 / 09/01/2024		
Act Administrativ nr. 14, din 30/01/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CRISTIAN; Act Administrativ nr. 21485, din 20/12/2023 emis de COMUNA CRISTIAN; Act Administrativ nr. 2722, din 17/02/2023 emis de UAT COMUNA CRISTIAN;		
B1	Se deschide C.F. nr.108691 /UAT CRISTIAN in baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.600/2023, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 108691 descris în partea I-a cartii funciare	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA CRISTIAN**, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

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

Document generat din Cartea Funciară Nr. 108691 Cristian

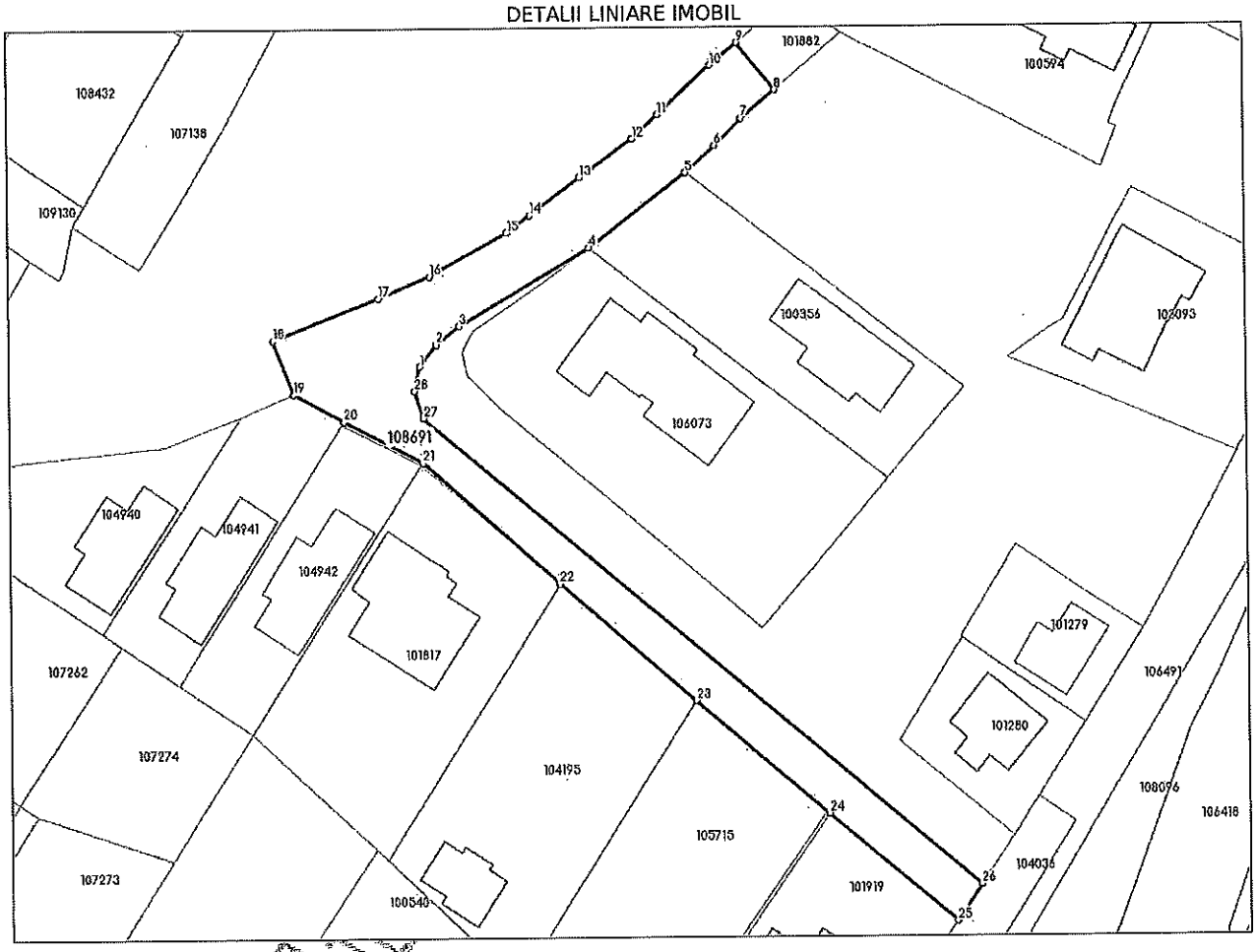
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
108691	1.298	strada Gheorghe Doja-prelungire

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	1.298	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	3.695
3	4	20.703
5	6	5.433
7	8	5.975
9	10	4.744
11	12	4.681

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
2	3	3.97
4	5	16.64
6	7	5.183
8	9	8.221
10	11	9.806
12	13	8.938

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
13	14	8.519
15	16	12.094
17	18	15.583
19	20	7.791
21	22	24.788
23	24	23.666
25	26	5.978
27	28	3.841

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
14	15	3.967
16	17	7.524
18	19	7.791
20	21	12.061
22	23	24.354
24	25	22.746
26	27	98.761
28	1	3.359

** 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.

Neutilizabil în circuitul civil

CARTE FUNCIARĂ NR. 104978
COPIE

Carte Funciară Nr. 104978 Cristian

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1422

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1100/2/5	824	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
45672 / 26/11/2002		
Act nr. 45672-91, din 26/11/2002 emis de cf;		
B1	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2~~	~~A1 / B.5~~
	~~1) **DANET ADRIAN-DUMITRU**, căsătorit cu~~ ~~2) **DANET ALINA GEORGIANA**~~	
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2~~	~~A1 / B.4~~
	~~1) **DANET PAVEL DAN**, necăsătorit~~	
51993 / 28/03/2023		
Act Administrativ nr. 14, din 30/01/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cristian; Act Administrativ nr. 2722, din 17/02/2023 emis de U.A.T. Comuna Cristian; Act Administrativ nr. 2724, din 17/02/2023 emis de Primăria Comunei Cristian;		
B3	se respinge cererea înaintată de Comuna Cristian, prin Dobrescu Oana, având ca obiect primă înscriere și intabulare drept de proprietate, pentru motivele arătate în încheiere	A1
207565 / 24/11/2023		
Act Notarial nr. 726, din 20/11/2023 emis de Hermeneanu Adriana Daniela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) **DAPADA TERRAGRID SRL**	
228515 / 27/12/2023		
Act Notarial nr. 817, din 27/12/2023 emis de NP Hermeneanu Adriana-Daniela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2	A1
	1) **D.A. BITH IMOBILIARE S.R.L.**	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1100/2/5	824	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	824	-	-	1100/2/5	

Date referitoare la construcţii

Neautorizabil în circuitul civil

Anexa 2 la
H.C.L. nr. 14 din 26.02.2026

L I S T A

cuprinzând imobil, proprietate privată, situat pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local
***"Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1"*, parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov"**
proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Județul	U. A. T.	Numele și prenumele proprietarului	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Număr cadastral/ topografic	Numărul cărții funciare	Suprafața totală a terenului (m^2)	Cota parte înscris în C.F.	Suprafață de expropriat teren (m^2)	Valoarea despăgubirii, conform Legii nr. 255/2012 (lei)
1	Brașov	Comuna Cristian	DAPADA TERRAGRID SRL	drum	intravilan	1100/2/5	104978	824	1/2	412	20.600
2	Brașov	Comuna Cristian	D.A. BITH IMOBILIARE SRL	drum	intravilan	1100/2/5	104978	824	1/2	412	20.600
TOTAL										824 m^2	41.200 lei

Anexa 3 la
H.C.L. nr. 14 din 26.02.2026

L I S T A

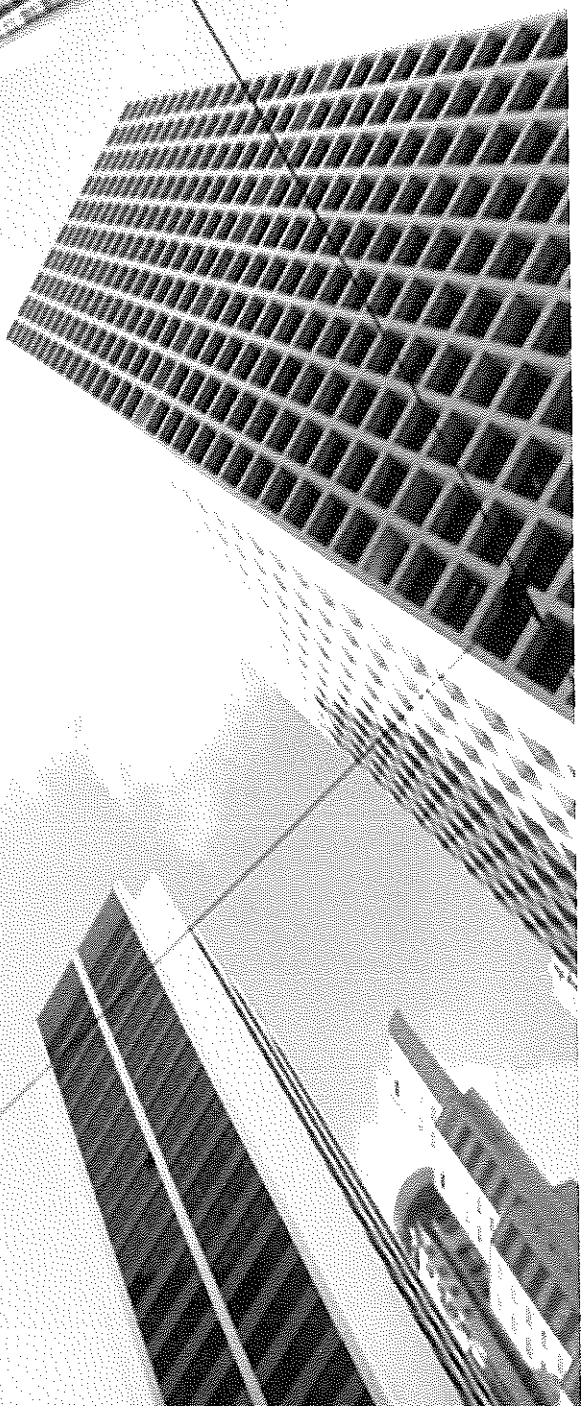
cuprinzând imobile, proprietate publică a U.A.T. Comuna Cristian, situate pe amplasamentul afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local *"Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1"*, parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov"

Nr. crt.	Județul	U. A. T.	Deținătorul dreptului de proprietate	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Număr cadastral/ topografic	Numărul cărții funciare	Suprafața totală a terenului (m^2)
1	Brașov	Comuna Cristian	Comuna Cristian - domeniul public	drum	intravilan	101882	101882	188
2	Brașov	Comuna Cristian	Comuna Cristian - domeniul public	drum	intravilan	108691	108691	1298
TOTAL								1486 m^2

ANEXA nr. 17 la HCL nr. 14 / 26.02.2026

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

COMUNA CRISTIAN
JUD. BRASOV
Nr. 15233 Data 16.09.2025
INT. DOSAR



SOLICITANT RAPORT:
PRIMARIA COM. CRISTIAN JUD. BRASOV

SCOPUL EVALUARII:
TRANZACTIE DE VANZARE CUMPARARE

PROPRIETAR TEREN:
DAPADA TERRAGRID SRL si D.A BITH IMOBILIARE SRL

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

- SEPTEMBRIE 2025 -



Teren intravilan 824 mp, Zona de circulatii-DRUM – CF 104978, proprietatea DAPADA TERRAGRID S.R.L si D.A BITH IMOBILIARE S.R.L, situat in Com Cristian pe Str. Gheorghe Doja (acces direct la teren din str Nisipului), Judetul Brasov

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

– SEPTEMBRIE 2025 –

nr. raport 499 – 11.09.2025

PRIMARIA COM. CRISTIAN

Data evaluarii: 11 Septembrie 2025
Data raportului: 11 Septembrie 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 824 MP – DRUM CF 104978, SITUAT IN COM CRISTIAN, STRADA GHEORGHE DOJA, JUD. BRASOV, PROPRIETATEA DAPADA TERRAGRID SI D.A. BITH IMOBILIARE

La solicitarea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025, publicate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, pe baza Valorii de Piata, pentru Teren intravilan 824 mp – DRUM – Com Cristian Str Gheorghe Doja, Judet Brasov, la data de **11.09.2025**. 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 utilizarea desemnata 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

Lei 41.200 (Patru Zeci Si Una Mii Doua Sute Lei)

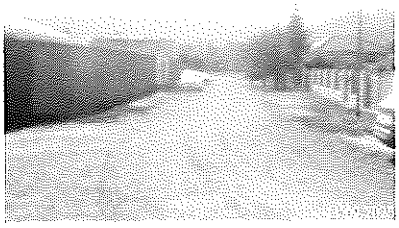
dupa cum am aratat mai jos.
Aceasta concluzie se supune Conditiilor Limitative si a Declaratiilor Prezumtive prezentate mai jos in acest raport precum si Reprezentantelor noastre la care se face referire, de asemenea, mai jos in acest raport. Nu avem obligatia de a completa acest raport sau valoarea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

Dan CIOACA, ANEVAR
Evaluator Autorizat – Membru Titular

REZUMAT (STRICT CONFIDENTIAL – IN ATENTIA DESTINATARULUI)
TEREN INTRAVILAN 824 MP – DRUM CF 104978, SITUAT IN COM CRISTIAN, STRADA GHEORGHE DOJA, JUD. BRASOV, PROPRIETATEA DAPADA TERRAGRID SI D.A. BITH IMOBILIARE, COD POSTAL 507055

DATA EVALUARII:	**11 SEPTEMBRIE 2025**
RAPORT ADRESAT:	**PRIMARIA COMUNEI CRISTIAN JUD BRASOV**
PROPRIETAR IMOBIL:	**DAPADA TERRAGRID SRL SI D.A. BITH IMOBILIARE SRL**
NR. CF/CADASTRAL:	**CF 104978, Nr top 1100/2/5**
LOCALIZARE:	Proprietatea analizata este situata in Com Cristian pe str. Gheorghe Doja incepand de la intersectia cu Str Nisipului. Accesul direct la teren se face din strada Nisipului dar si din tronsonul de Str Gheorghe Doja aflat in proprietatea primariei. Zona este preponderent rezidentiala, imprejurimile fiind ocupate de cladiri rezidentiale si in vecinatatea raului Ghimbasel.
DESCRIERE:	Proprietatea supusa evaluarii este formata din teren intravilan categorie folosinta DRUM in suprafata de 824 mp. Destinatia conform PUZ Cristian: Zona de circulatii - DRUM Folosinta actuala - Drum Terenul evaluat nu este asfaltat, drumul este amenajat cu piatra.





SUPRAFETE:	**Suprafata teren:**	824 mp	*Cf extras CF 104978*
DREPTUL DE PROPRIETATE:	Drept de proprietate deplin: Dapada Terragrid S.R.L si DA Bith Imobiliare SRL (conform Extras CF Nr. 104978 cerere 171686 – asupra terenului).		
SITUATIE ACTUALA:	La data inspectiei terenul era liber si utilizat ca drum		
CLASA ENERGETICA:	Nu este cazul		
MARKETABILITATE:	FOARTE SLABA		
UTILIZARI ALTERNATIVE:	***NU***		

REZUMAT (STRICT CONFIDENTIAL – IN ATENTIA DESTINATARULUI)
TEREN INTRAVILAN 824 MP – DRUM CF 104978, SITUAT IN COM CRISTIAN, STRADA GHEORGHE DOJA, JUD. BRASOV, PROPRIETATEA DAPADA TERRAGRID SI D.A. BITH IMOBILIARE, COD POSTAL 507055

MENTIUNI SPECIALE:

Abordare prin Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 2025 al Camerei Notarilor Publici Brasov dar si in Completare Studiu Jud Brasov-Covasna pentru 2025.

Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 2025 al Camerei Notarilor Publici Brasov :

*Pentru **terenurile neconstruibile, neutilizabile,** reprezentând: drumuri, căi de access precum si terenuri neconstruibile datorită retelelor de utilitati precum: reteaua electrica, reteaua de apa si canalizare, reteaua de gaze naturale, orice fel de retele edilitare, sau din alte cauze, se propune ca valoarea terenului neconstruibil, neutilizabil (lei/ mp) să reprezinte **20 %** din valorile unitare ale terenurilor situate in intravilanul localitatilor, din localitatile, zona in care sunt amplasate.*

***Valoarea minimă a unui teren** se determină pornind de la **valoarea unitară pe metru pătrat**, exprimată în lei / mp care se inmulteste cu suprafata terenului.*

Conform Anexa 32/ pag 251-252 valoarea minima a terenului curti constructii din Com Cristian este de 250 lei/ mp.

Valoarea minima a unui teren ce are categoria de folosinta drum se determina dupa cum urmeaza: Valoarea minima unitara de 250 lei/ mp se inmulteste cu procentul de 20% din valoarea terenului pe care il deserveste (drumul deserveste terenuri intravilane curti constructii) si rezulta o valoare minima de 50 lei/ mp.

VALOARE DE PIATA: Lei 41.200

*Valoarea de piata nu este afectata de TVA.

**Curs Valutar la data de 11.09.2025: 1 Euro = 5.0733 Lei

CIOMAG DAN

[redacted]

CONTINUT

SUMAR EXECUTIV

A TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

1. INSTRUCTIUNI
2. OBIECTUL EVALUARII
3. UTILIZAREA DESEMNATA
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 Septembrie 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 supusa evaluarii.

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

Utilizarea desemnata a acestui raport este tranzactie de vanzare cumparare.

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 reprezentantul clientului.

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.



Dan CIOACA

Evaluator Autorizat, Membru Titular ANEVAR

EPI, EBM, nr. legitimatie 11431/2025

Utilizatorul raportului: Prezentul Raport de Evaluare se adreseaza: Primariei Comunei Cristian in calitate de client si destinatar/utilizator desemnat.
Data efectiva a evaluarii este 11 Septembrie 2025.

2. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara alcatuita din teren intravila in suprafata de 824 mp, conform Extras CF 104978.

3. UTILIZAREA DESEMNATA

Evaluarea s-a realizat tinand cont **de utilizarea desemnata**: constituirea unei tranzactii de vanzare cumparare, la acordare sau pe parcursul derularii creditului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici o alta utilizare desmenata decat cea declarata; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio 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 proprietatii analizate.

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 2025. Colectia de Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2025, inglobeaza cea mai noua editie a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), editia 2024, si un standard din Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alaturi de standardele de evaluare (SEV) si ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (Septembrie 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 102 – 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 2025 **(valabile la data intocmirii prezentului raport)**	➢ SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100) ➢ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ➢ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) ➢ SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) ➢ SEV 104 – Informatii si date de intrare ➢ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ➢ SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) ➢ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ➢ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului ➢ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ➢ Glosar 2025

6. DATA ESTIMARII VALORII

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

Data la care se considera valabile ipotezele, ipotezele speciale luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator este **11 Septembrie 2025.**

7. MONEDA RAPORTULUI. MODALITATI DE PLATA

Valoarea este exprimata in euro si in lei la data de referinta 11.09.2025 avand in vedere cursul de 5.0733 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 11 Septembrie 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), 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. 17), „ Acceptarea în garantie a bunului evaluat apartine exclusiv creditorului. Decizia acestuia nu i se poate imputa evaluatorului de către solicitant/client, chiar dacă unele aspecte descries si transmise in mod transparent in raport au contribuit la această decizie". 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 de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

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 2025. 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.

Dan CIOACA

Evaluator Autorizat, Membru Titular ANEVAR

EPI, EBM, nr. legitimatie 11431/2025



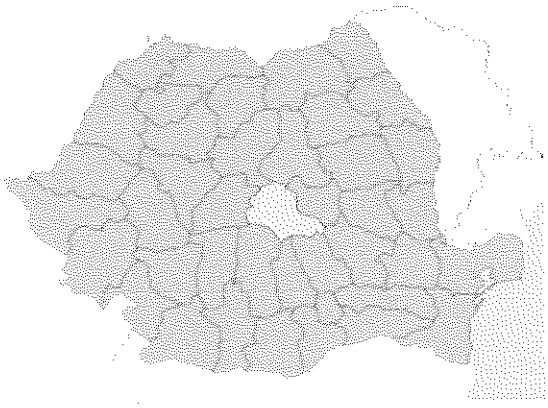
B. PREZENTAREA DATELOR

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.

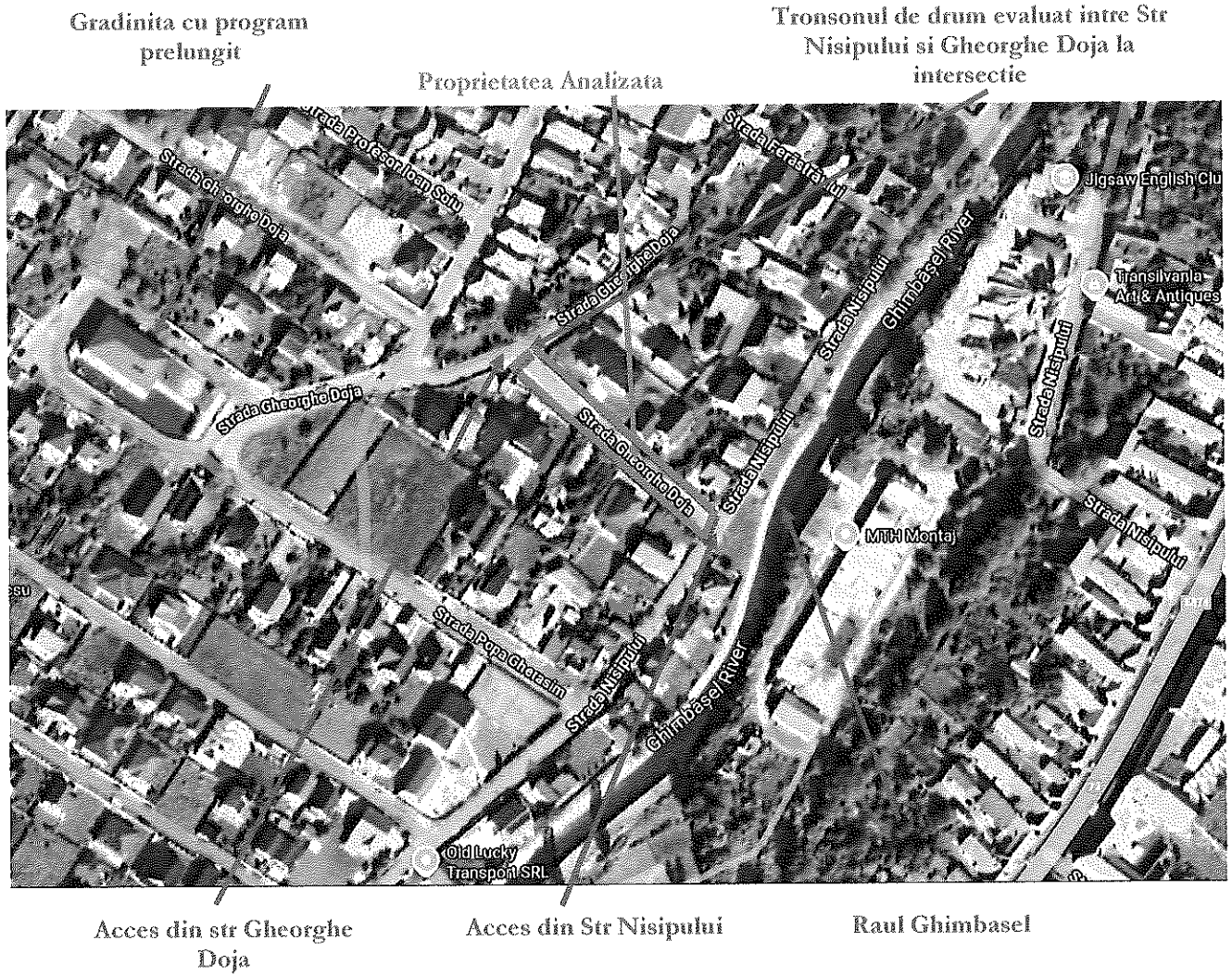
Brasovul este strabatut de Coridorul 4 European, drumul european E60 si de drumul national DN1; are trei autogari cu microbuze si autobuze care fac legatura cu aproape toata tara. Prin municipiu trec urmatoarele cai rutiere: E 60, E 68, E 574, DN 1, DN 10, DN 11, DN 12, DN 13, DN 73.
In 2004 au inceput 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.

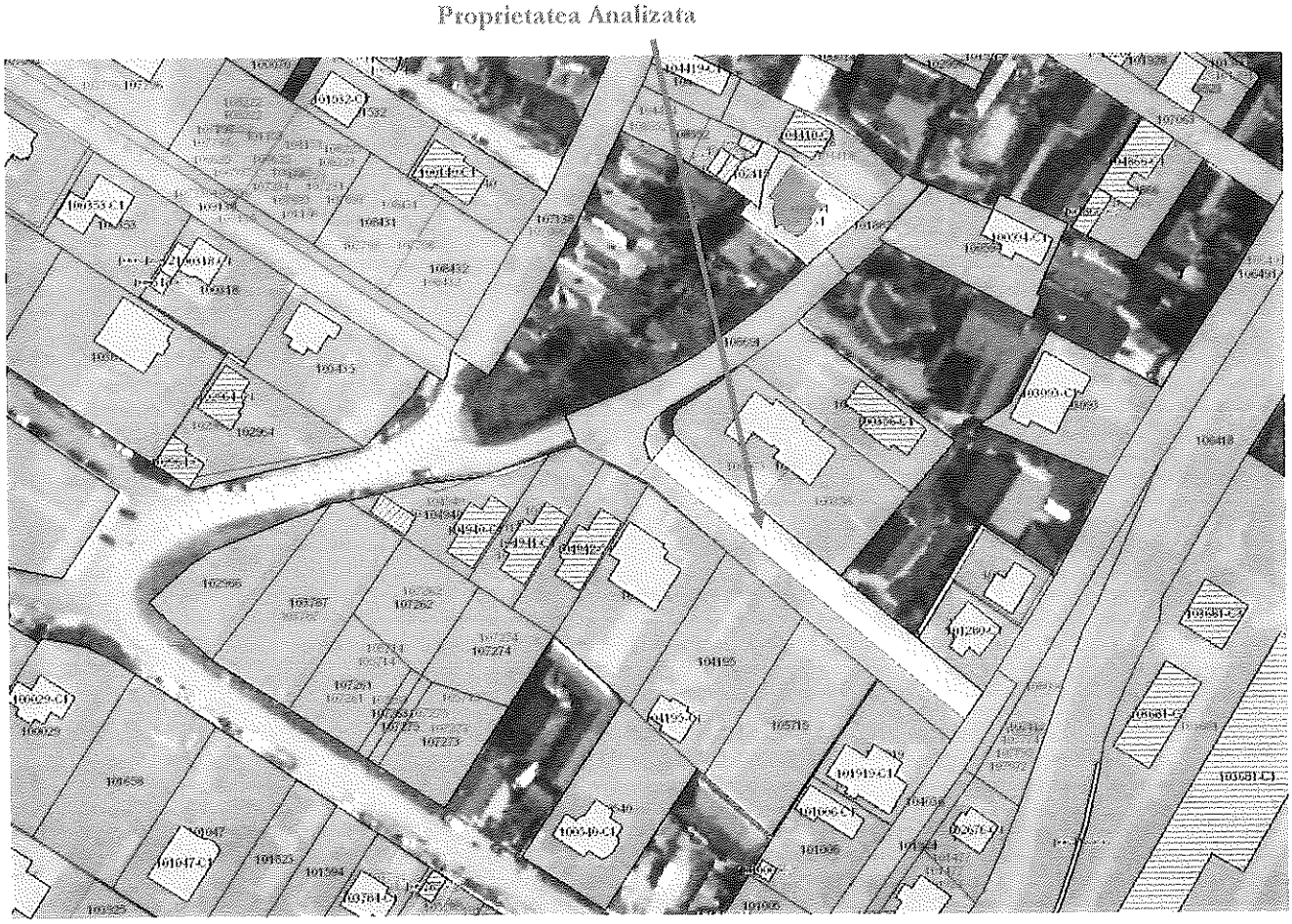
Aspecte Economice:
Judetul Brasov si municipiul cu acelasi nume, cu o populatie de peste jumatate de milion de locuitori, se caracterizeaza printr-o transformare vizibila a profilului economic, de la disparitia centrelor industriale cu rezonanta istorica Rulmentul, Tractorul, Poiana, pana la constructia 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. Gheorghe Doja incepand cu intersectia de la Str Nisipului, accesul direct la teren se face din strada Nisipului. Accesul auto si pietonal se face din sectorul de strada Gheorghe Doja(proprietar fiind Primaria Cristian) dar si din Str Nisipului. Zona este preponderent rezidentiala.





1.3 Acces

Accesul auto si pietonal se face din:

- Strada Nisipului si tronsonul de strada Gheorghe Doja aflat in proprietatea Primariei Cristian, strada pietruita cu doua benzi de circulatie, accesul se face direct pe teren



Drum acces – 1. Str. Nisipului si 2. Str Gheorghe Doja

1.4 Transport public

Transportul public in zona nu este reprezentat de linii de transport in comun

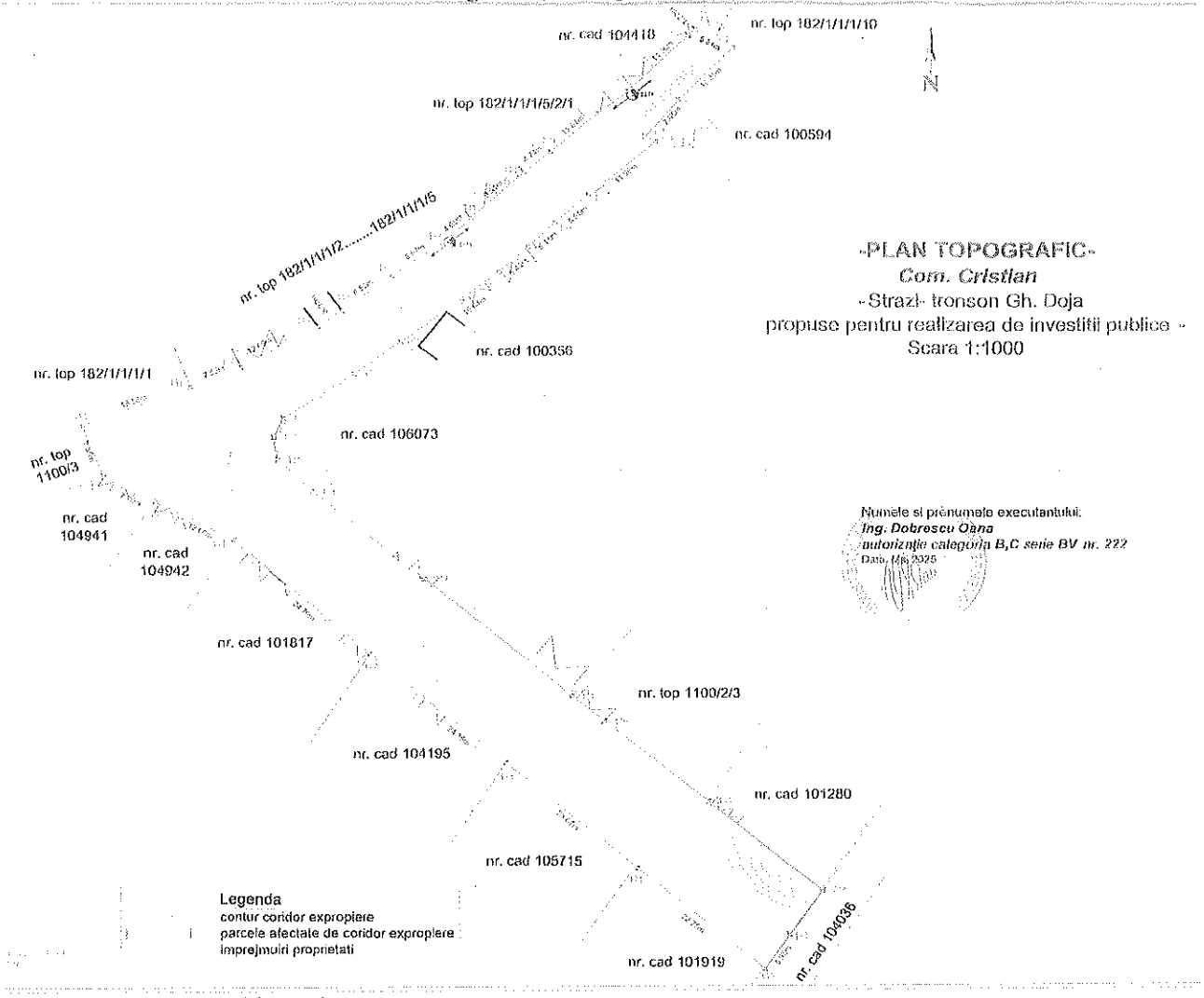
2. DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

Proprietatea supusa evaluarii este formata din: teren intravilan, categorie de folosinta actuala drum in suprafata de 824 mp, conform certificate de urbanism si extras de carte funciara.

Tronsonul de str Gheorghe Doja evaluat este pietruit, strada este delimitata de locuinte unifamiliale finalizate.

Tronsonul de strada evaluat se invecineaza in apropiere de Raul Ghimbasel cu str Nisipului iar in capatul celalalt al strazii cu str Gheorghe Doja (tronson de strada aflat in proprietatea primariei).

- Tronson de strada evaluat din Str Gheroghe Doja nr top 1100/2/5



Identificare conform Plan Topografic

Destinatia conform PUZ : Zona de circulatii, Drum

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	

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 concordanță cu normele locale privind executarea de masuratori.

Proprietatea evaluata are urmatoarele suprafete:

Teren 824 mp

**Suprafetele mentionate mai sus au fost preluate din CF 104978 si din Extras de plan topografic, documente puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar. Coreland inspectia pe teren cu documentele puse la dispozitie de proprietar nu au fost identificate diferente de suprafete.*

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 104978 cerere 171686/02.09.2025
- ✓ Certificat de urbanism nr 423/04.09.2025
- ✓ Plan topografic

**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
104978	DAPADA TERRAGRID SRL, cota 1/2 D.A. BITH IMOBILIARE S.R.L, cota 1/2	NU EXISTA

Mod de dobandire imobile: drept de proprietate dobandit prin : cumparare – Act notarial 729/20.11.2023 si 817/27.12.2023 emis de NP Hermeneanu Adriana Daniela.

Asupra proprietatii NU greveaza sarcini.

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 teren liber fara constructii, utilizarea terenului fiind de drum pietruit.

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

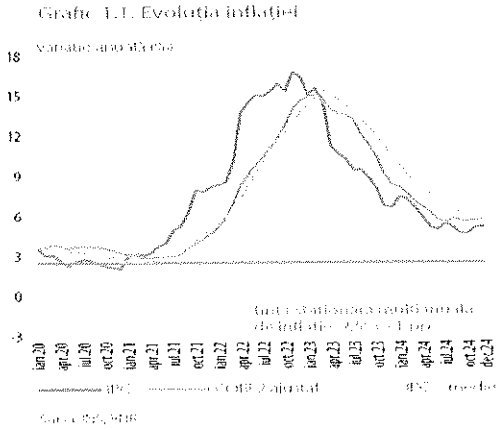
- **Perspectivele economiei europene raman in continuare incerte**. Mediul extern este complex, fiind marcat de provocari care vulnerabilizeaza securitatea energetica in Europa si poate duce la reinnoirea cresterii preturilor materiilor prime.
- **Intensificare a politicilor protectioniste** ar putea 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://infinante.gov.ro

Inflatie

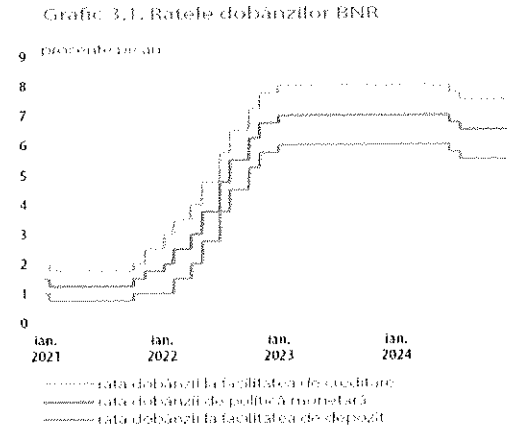
Rata anuala a inflatiei IPC a urcat pana la 5,14 la suta la finele anului 2024, nivel cu 0,52 puncte procentuale superior celui atins la sfarsitul trimestrului anterior. Traiectoria crescatoare a fost imprimata aproape exclusiv de grupa bunurilor energetice, in special de segmentul combustibililor, in 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)



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.



Sursa : www.bnr.ro

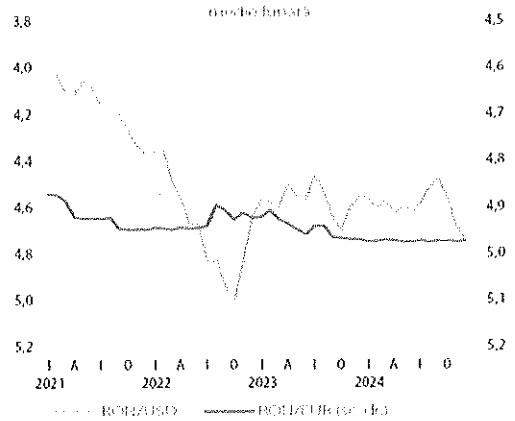
Deciziile Consiliului de administratie al BNR din luna noiembrie au fost adoptate in contextul inrautatirii evolutiei si a perspectivei inflatiei in raport cu precedenta prognoza pe termen mediu, mai cu seama pe termen scurt, precum si al incertitudinilor ridicate asociate previziunilor pe orizontul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

Tendințe ale activității economice

Evoluții	Industria prelucrătoare		Construcții		Comerț 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 salariați	▶	▲	▲	▶	▼	▼	▶	▶
Prețurile	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼	▼

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

Datele raportate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara indica un avans cu 10% la nivelul tranzactiilor cu unitati individuale in perioada ianuarie-septembrie 2024, daca ne raportam la aceleasi noua luni din 2023. Nu trebuie sa ignoram, insa, faptul ca numarul efectiv al caselor si apartamentelor vandute in Romania se mentine sub cel aferent anilor 2021 si 2022, considerati deja a fi cei mai buni pentru piata imobiliara dupa relansarea sa in urma crizei din 2008.

Au existat doi factori principali care au dus la cresterea tranzactiilor in primele trei trimestre din 2024. In primul rand, semnalul de reducere a dobanzilor le-a dat multor cumparatori imboldul necesar pentru realizarea unei achizitii imobiliare. In al doilea rand, unii dintre cei care prospectau piata au constientizat faptul ca momentul achizitiei nu mai poate fi amanat, in contextul in care preturile cresc constant, iar numarul efectiv de locuinte disponibile este tot mai scazut. In marile orase apartamentele s-au scumpit cu pana la 17% in ultimul an, fiind depasite constant noi recorduri. In Cluj-Napoca, de exemplu, cumparatorii ar fi platit cu 11% mai putin daca ar fi facut o achizitie imobiliara in toamna lui 2023. Acum, proprietarii si dezvoltatorii solicita un pret mediu de 2.780 de euro/mp util. Daca tendintele actuale se mentin, cel mai probabil pana la mijlocul lui 2025, pe plan local se va depasi pragul de 3.000 de euro/mp util.

Urmeaza un an cu potentiale modificari legislative, majorari de TVA, cresteri ale taxelor si impozitelor, la care se vor adauga reglementari mai stricte in domeniul constructiilor. Se va pune accent pe sustenabilitate si pe construirea unor locuinte inteligente. Costurile dezvoltatorilor imobiliari ar putea creste pe fondul crizei de pe segmentul fortei de munca, dar si in contextul conformarii la noile norme, iar acest lucru poate pune presiune pe preturi. Potentialul conceptului "build to rent" nu poate fi trecut nici el cu vederea, in special in marile centre regionale din Romania, dar si in unele orase secundare care se dezvolta accelerat in ultimii ani.

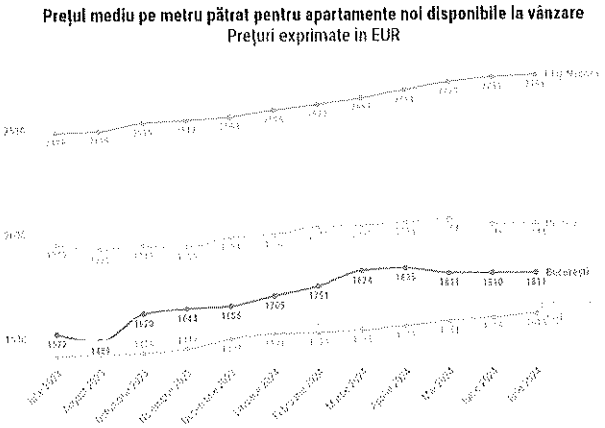
Dinamica cerere-oferta

Interesul cumparatorilor pentru apartamentele si casele listate la vanzare a crescut semnificativ in intervalul iulie-septembrie 2024, daca ne raportam la cererea inregistrata in trimestrul al doilea din 2024. Avansul cu o medie de 24% este cel mai mare observat la nivelul marilor orase din Romania. O crestere a cereri cu 12% a fost vizibila si comparativ cu perioada similara a anului trecut. Si de aceasta data discutam despre cel mai semnificativ avans inregistrat la nivelul cererii in randul principalelor centre regionale din tara. Locuintele vechi au atras cu 6% mai multi potentiali cumparatori in trimestrul III din 2024, comparativ cu intervalul similar din 2023. Vedete au fost insa apartamentele si casele noi care au captat atentia multor persoane interesate sa faca o achizitie. Cererea a crescut pe acest segment al pietei rezidentiale cu aproape 30% in 12 luni. In medie, au existat 4 potentiali cumparatori pentru fiecare proprietate noua listata la vanzare in trimestrul al treilea din 2024.

Daca pe piata bucuresteana putem observa in ultimul an cea mai mare scadere la nivelul ofertei fata de celelalte centre regionale majore din tara, numarul locuintelor listate la vanzare se mentine cel mai ridicat. Spre comparatie, a doua cea mai vasta oferta exista in Cluj-Napoca. Oferta de locuinte noi s-a contractat pe acest segment al pietei cu o medie de 25%. Scaderi s-au mai putut observa si pe pietele din Iasi si Cluj-Napoca, cu 20%, respectiv cu 38%.

Evolutia preturilor

Piata imobiliara din Romania continua sa inregistreze cresteri in toate marile orase atat in privinta preturilor, cat si in privinta numarului de tranzactii. Datele colectate de pe platformele imobiliare pe baza anunturilor publicate de dezvoltatorii imobiliari pentru apartamente noi arata ca preturile la apartamentele noi disponibile in Bucuresti au ajuns in iulie 2024 la 1.811 euro pe metru patrat, in crestere cu 24% comparativ cu iulie 2023. Intre timp, preturile apartamentelor noi au crescut cu 11% in Cluj-Napoca, cu 7% in Brasov, cu 14% in Iasi si cu 10% in Tulcea.



Costurile de constructie

Sectorul constructiilor din Romania a atins niveluri record in 2023 si 2024, sustinut de o cerere privata puternica pentru anumite segmente imobiliare si de o crestere semnificativa a investitiilor publice, dar 2025 se anunta un an provocator, pe fondul modificarilor fiscale si intarzierilor in implementarea reformelor pentru accesarea fondurilor europene.

Avand in vedere contextul dificil al pietei muncii, preturile din constructii au reinceput sa creasca in 2024, ajungand la o rata anuala de aproximativ 12% in mai 2024 (cea mai recenta luna disponibila), dupa o perioada de stabilizare in prima jumatate a anului trecut. Unul dintre factorii principali care determina aceasta crestere este costul fortei de munca. In timp ce preturile materiilor prime s-au stabilizat, cheltuielile cu angajatii continua sa creasca.

Previziunile macroeconomice

Tendinite ale preturilor: de la inceputul anului 2024, preturile proprietatilor rezidentiale au crescut comparativ cu anul trecut, tendinte observate in toate marile orase, reflectand cererea puternica si oferta limitata.

Cerere: Exista o cerere mare pentru apartamente moderne, eficiente din punct de vedere energetic in zonele urbane. Clasa de mijloc in crestere cauta, de asemenea, case de familie si apartamente mai mari.

Activitate de investitii: Investitiile imobiliare au totalizat 202 milioane EUR in primul trimestru al anului 2024, o crestere de 69% fata de aceeasi perioada din 2023. Aceasta activitate investitionala robusta evidentiaza atractivitatea pietei romanesti atat pentru investitorii locali, cat si internationali.

Factori economici

- Crestere si investitii: cresterea economica continua, dezvoltarea infrastructurii si investitiile straine sunt factori cheie. Proiectele majore de infrastructura, cum ar fi noile autostrazi si imbunatatirea transportului public, asigura zonele mai accesibile si mai dezirabile, sporind valoarea proprietatilor.
- Ratele dobanzilor: ratele dobanzilor ipotecare scazute in prezent sporesc puterea de cumparare a cumparatorilor, stimuland cererea pentru proprietati rezidentiale. Cu toate acestea, orice crestere viitoare a ratelor dobanzilor ar putea tempera aceasta cerere prin cresterea costurilor de imprumut.

Tendinte Demografice

- Urbanizare: Cresterea urbanizarii duce la o cerere mai mare de locuinte in orase. Migratia oamenilor catre centrele urbane in cautarea unor oportunitati mai bune continua sa creasca preturile imobiliare.
- Cresterea clasei de mijloc: Clasa de mijloc in expansiune, cu venituri disponibile mai mari, cauta locuinte de mai buna calitate, contribuind la cresterea cererii pe pietele imobiliare urbane.

Cererea pentru proprietati rezidentiale

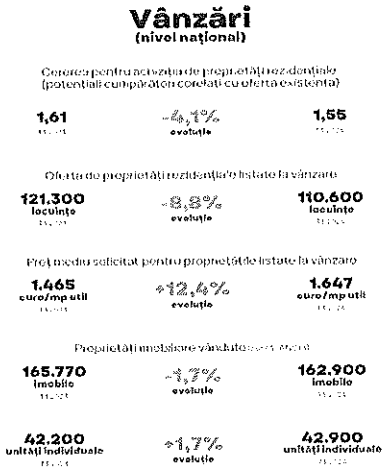
Cererea creste in parametri normali. Cumparatorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final. Cererea pentru achizitia de proprietati rezidentiale a crescut in Romania cu 3% in primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orase vedem in unele cazuri avansuri mai semnificative. In Bucuresti, de exemplu, nivelul cererii a crescut 14%. Interesul pentru apartamentele si casele noi s-a majorat intr-un ritm mai alert fata de cel aferent pietei vechi. Avansul de 22% in cerere pentru locuintele finalizate dupa 2020 este cel mai mare inregistrat in randul principalelor centre regionale din tara. In Cluj-Napoca cresterea cererii a fost mai timida la inceputul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a aparut in Tulcea. O revenire a apetitului de achizitie pe fondul conditiilor bune din piata a fost vizibila, astfel, inca de la inceputul anului. Multi nu au ezitat sa renunte la chirie si sa faca o achizitie, segmentul inchirierilor inregistrand scaderi semnificative in cerere. De altfel, este cunoscuta preferinta romanilor de a detine proprietatile unde locuiesc. Daca aproape 70% dintre europeni locuiesc in gospodarii pe care le au in proprietate, in tara noastra procentul creste la 95%, Romania fiind in prezent pe primul loc in UE la acest capitol.
Daca ne raportam la situatia din 2008, putem spune ca atunci cererea era una galopanta, iar pe piata rezidentiala specula era cuvantul de ordine.

Multe dintre achizitii se faceau off plan, iar numarul efectiv al celor care faceau o achizitie din pozitia consumatorului final era destul de scazut. Acum vedem o crestere a cererii, dar intr-un ritm moderat, evolutia sa fiind influentata de imbunatatirea conditiilor de pe piata de creditare si de evolutia salariilor. Cei mai multi cumparatori sunt si consumatori finali.

Oferta pentru proprietati rezidentiale

Oferta ramane punctul nevralgic al pietei imobiliare. Creste, insa, numarul locuintelor finalizate in mediul urban. Numarul proprietatilor rezidentiale scoase la vanzare la nivel national este tot mai scazut. In primele trimestre din 2024 au fost disponibile pentru cumparatori o medie de aprox. 148.000 de case si apartamente / trimestru, cu 7% mai putine decat la inceputul anului 2023. In Bucuresti oferta s-a redus cu 17%, la 47.800 de locuinte. Aceasta este si cea mai mare scadere inregistrata in randul principalelor orase din tara. Datele Imobiliare.ro indica si o scadere cu 15% a numarului de case si apartamente noi disponibile la vanzare comparativ cu perioada similara a anului trecut. Problemele intalnire in relatia dintre dezvoltatori si administratia locala persista.
Reduceri considerabile ale numarului de proprietati disponibile in piata continua sa se vada si acum atat in Capitala, cat si in celelalte mari orase din tara. O oferta tot mai limitata poate sa puna presiune pe preturi. In timp, aceasta problema poate deveni tot mai acuta si afecteaza implicit accesibilitatea locuintelor.
Scaderea numarului de locuinte finalizate este unul dintre principalii factori care influenteaza oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date in folosinta aproape 71.500 de locuinte la nivel national, cu circa 1.900 mai putine decat in 2022. Noi scaderi au fost inregistrate si la inceputul anului 2024, potrivit datelor INS. In primul trimestru din 2024

au fost date in folosinta circa 11.300 de locuinte, cu aproape 4.000 mai putine decat in intervalul similar din 2023. Vestea buna este ca numarul locuintelor terminate in mediul urban este mare mare decat cel aferent mediului rural.
O mentinere pe termen lung a tendintei de crestere care a aparut in numarul autorizatiilor de construire emise pentru cladiri rezidentiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scazuta. Efectele unei infuzii de proprietati noi in piata nu vor fi insa vizibile imediat, ci pe parcursul anilor urmatori.



Evolutia preturilor in marile orase

Daca privim lucrurile dintr-o perspectiva europeana si extindem orizontul de timp, observam ca preturile locuintelor nu au avansat in Romania in acelasi ritm in care au facut-o in alte state din regiune. Din 2010 si pana in T3 2024, preturile locuintelor au crescut cu aprox. 50% la nivelul Uniunii Europene (UE). Cel mai semnificativ avans a aparut in Estonia, cu 217%. Ungaria este un alt exemplu de tara in care preturile locuintelor s-au majorat considerabil in acest interval de timp, respectiv cu 185%. S-au scumpit cu peste 100% si locuintele din Lituania, Letonia, Cehia, Austria si Luxemburg. La nivel national s-au inregistrat, in schimb, unele dintre cele mai reduse cresteri ale preturilor din Europa. Avansul abia a depasit 25%. Vedem astfel ca in cazul Romaniei nu putem discuta despre cresteri accelerate ale preturilor in perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pietei.

Tranzactii efectuate pe piata imobiliara

Chiar daca in luna mai 2024, din statisticile oficiale, s-au remarcat unele scaderi in numarul tranzactiilor imobiliare efectuate, tendinta continua sa fie una de crestere la nivel de 2024. In primele cinci luni s-au vandut la nivel national circa 250.700 de case, terenuri si apartamente, potrivit datelor Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCPI).
Cele mai multe imobile s-au tranzactionat in aceasta perioada in Bucuresti si in judetele Ilfov si Brasov. Discutam despre circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 si 12.100 de imobile. Spre comparatie, anul trecut s-au vandut in acelasi interval de timp putin peste 237.100 de case, terenuri si apartamente, cele mai multe tot in Bucuresti, Ilfov si Brasov. In Capitala au fost tranzactionate atunci 39.100 de imobile, iar in celelalte judete circa 13.000.

Credite noi acordate

Volumul creditelor noi in lei a fost de 12,5 miliarde de lei in T3 2024, in contextul in care in perioada similara din 2023 abia a fost depasit pragul de 9 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Nationala a Romaniei. Din

volumul total, circa 30% reprezinta credite noi, iar 70% refinantari ale creditelor existente. Piata de creditare se mentine efervescenta pe fondul ofertelor de dobanda fixa tot mai atractive.

Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin Imobiliare.ro Finance, brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la randul sau si a ajuns in luna mai la 70.197 de euro. Important de mentionat este si faptul ca multi dintre cei care apeleaza la finantare aleg sa vina cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietati achizitionate prin credit se apropie de 88.000 de euro.

Bancile nu vad, in momentul de fata, riscuri semnificative asociate cu evolutia pietei rezidentiale. In plus, sunt mult mai selective atunci cand ofera imprumuturi.



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 Com Cristian

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 zona Tractorul si zona Bartolomeu Nord , 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 (**Terenuri intravilane din Com Cristian utilizate ca drum**) terenurile intravilane similare cu cel analizat, au preturi de oferta cuprinse intre **250 ron/mp**, in functie de suprafata, acces, utilitati, etc.

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 **rezidentiala.** 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 categorie de folosinta DRUM.** 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 **DRUM**. Imobilul s-a evaluat in ipoteza utilizarii in continuitate, in scopul proiectat initial, respectiv proprietate de tip **DRUM**, 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 **zona de circulatii-DRUM** 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 zona de circulatii-DRUM.

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 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 104979 – categorie de folosinta zona de circulatii-DRUM, s-au folosit 1 abordare in evaluare acceptata de standardele ANEVAR, precum si de cele internationale.

Astfel, abordarile in evaluare utilizate sunt:

- abordare prin piata date furnizate din Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 2025 al Camerei Notarilor Publici Brasov.

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 Cost – metoda nerelevanta pentru tipul proprietatii evaluate

Abordarea prin venit – nu au fost identificate suficiente date de piata pentru aplicarea acesteia

10.3 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. Pentru evaluarea terenului prin metoda comparatiei directe au fost utilizate drept comparabile proprietati imobiliare (terenuri libere) situate in zona terenului de evaluat.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare, site-urile de specialitate si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii. Evaluatorul a analizat vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corectiile au fost exprimate in termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ fata de proprietatea evaluata. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea in cauza. Criteriul de comparatie utilizat a fost valoarea proprietatii.

Abordare prin Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 2025 al Camerei Notarilor Publici Brasov dar si in Completare Studiu Jud Brasov-Covasna pentru 2025.

Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 20225 al Camerei Notarilor Publici Brasov :

Pentru **terenurile neconstruibile, neutilizabile,** reprezentând: drumuri, căi de access precum si terenuri neconstruibile datorită retelelor de utilitati precum: reteaua electrica, reteaua de apa si canalizare, reteaua de gaze naturale, orice fel de retele edilitare, sau din alte cauze, se propune ca valoarea terenului neconstruibil, neutilizabil (lei/mp) să reprezinte **20 %** din valorile unitare ale terenurilor situate in intravilanul localitatilor, din localitatile, zona in care sunt amplasate.

Valoarea minimă a unui teren se determină pornind de la **valoarea unitară pe metru pătrat**, exprimată în lei / mp care se inmulteste cu suprafata terenului.

Conform Anexa 32/ pag 251-252 valoarea minima a terenului curti constructii din Com Cristian este de 250 lei/mp.

Valoarea minima a unui teren ce are categoria de folosinta drum se determina dupa cum urmeaza:

Valoarea minima unitara de 250 lei/mp se inmulteste cu procentul de 20% din valoarea terenului pe care il deserveste (drumul deserveste terenuri intravilane curti constructii) si rezulta o valoare minima de 50 lei/mp.

Pagina 251.-252.

Anexe - Tabele privind valorile minime ale bunurilor imobile, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2025

ANEXA NR. 32.

JUDEŢUL BRAŞOV

ZONA RURALĂ

Terenuri situate în intravilanul localităţilor

Lei/m²

Nr. crt.	Localitate, zonă amplasare	Teren intravilan categorie de folosinţă "curţi-construcţii"	Teren intravilan agricol (altă categorie de folosinţă decât "curţi-construcţii")
1	Comunele Hărman, Sânpetru, Cristian şi satele aparţinătoare	**250**	**102**
2	Comunele din circumscripţia Judecătoriei Braşov (altele decât poz. 1.)	**135**	**66**
3	Satele aparţinătoare comunelor din circumscripţia Judecătoriei Braşov (altele decât poz. 1.)	**101**	**50**
4	Comunele din circumscripţia Judecătoriei Făgăraş	**54**	**26**
5	Satele aparţinătoare comunelor din circumscripţia Judecătoriei Făgăraş	**38**	**18**
6	Comunele din circumscripţia Judecătoriei Zărneşti	**89**	**44**
7	Satele aparţinătoare comunelor din circumscripţia Judecătoriei Zărneşti	**62**	**31**
8	Comunele din circumscripţia Judecătoriei Rupea	**31**	**15**
9	Satele aparţinătoare comunelor din circumscripţia Judecătoriei Rupea	**22**	**11**

Menţiune:

Suprafaţă de calcul **teren** Suprafaţa totală înscrisă în acte de proprietate, reprezentând un singur corp funciar, funcţie de categoria de folosinţă.

Mențiuni:

***a** Mod de calcul:

Valoare unitară teren intravilan agricol cu suprafața până la 5000 m² (sate = 33 lei/m²) + Valoare unitară teren intravilan agricol cu suprafața cuprinsă între 5.000 și 10.000 m² (sate = 23 lei/m²) pentru diferența de suprafață de peste 5.000 m²

Exemplu: Corp funciar cu suprafață de 5.100 m², sate:

Valoarea =	5.000	m²	x	33	lei/m²	=	165.000
5.100 m² - 5.000 m² =	100	m²	x	23	lei/m²	=	2.300
Total valoare corp funciar =							**167.300**

Terenuri intravilane categorie de folosință **"curți-construcții"** libere de construcții, **fără utilități**	= valorile unitare ale terenurilor agricole situate în intravilanul localităților, funcție de localitățile, zona în care sunt amplasate și suprafață.
Terenuri cu destinație drumuri, căi de acces	= **20%** din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neconstruibile datorită rețelelor de utilități edilitare (zone de protecție), conform actelor justificative	= **20%** din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Terenuri neproductive	= **10%** din valorile unitare ale terenurilor situate în intravilanul localităților, din localitățile, zona în care sunt amplasate.
Încadrarea terenurilor	Simbolurile (coduri) cadastrale ale terenurilor sunt prezentate la capitolul 3. "Prezentarea datelor"..
Suprafață de calcul **teren**	Suprafața totală înscrisă în acte de proprietate (reprezentând un singur corp funciar).

Str. Gheorghe Doja , categorie de folosinta drum

Conform Anexa 32/ pag 251-252 valoarea minima a terenului curti constructii din Com Cristian este de 250 lei/mp.
Valoarea minima a unui teren ce are categoria de folosinta drum se determina dupa cum urmeaza:
Valoarea minima unitara de 250 lei/mp se inmulteste cu procentul de 20% din valoarea terenului pe care il deserveste (drumul deserveste terenuri intravilane curti constructii) si rezulta o valoare minima de 50 lei/mp.

CF 104979, teren drum 824 mp * 50 lei/mp = 41.200 lei, Valoare = 41.200 lei

Tinand cont de consideratiile prezentate anterior rezulta valoarea proprietatii imobiliare:

41.200 Ron (Patru Zeci Si Una Mii Doua Sute Ron)

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* -
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 **abordarea prin piata - Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din judetele Brasov si Covasna 2025 al Camerei Notarilor Publici Brasov.**

In concluzie, in opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata la data evaluarii – **11.09.2025** – pentru proprietatea evaluata:

41.200 Ron (Patru Zeci Si Una Mii Doua Sute Ron)

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

41.200 Ron (Patru Zeci Si Una Mii Doua Sute Ron)

**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;

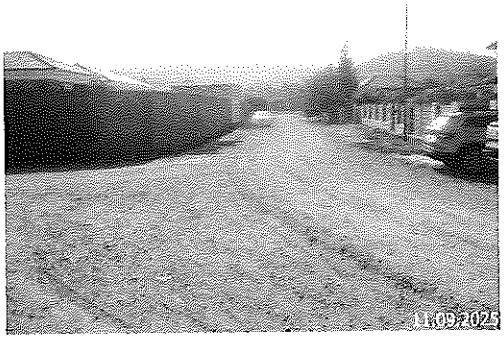
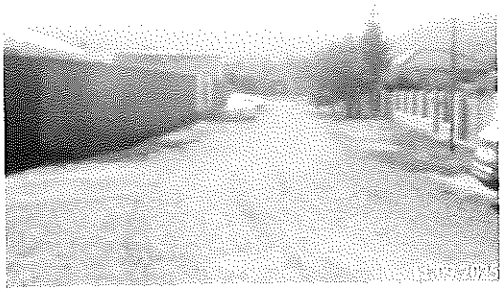
f. am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

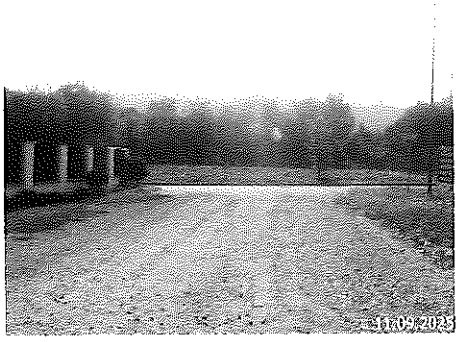
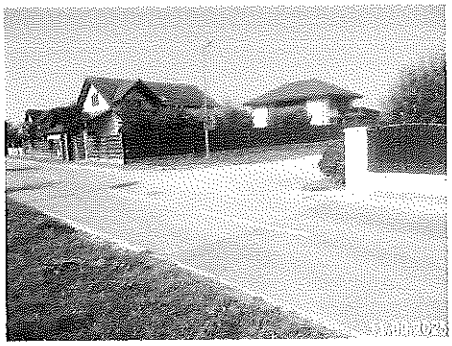
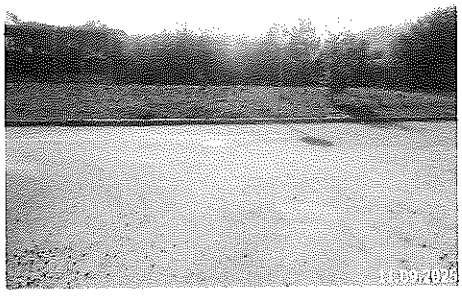
Semnatura Evaluator:



[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 2 **Fotografii ale proprietatii analizate**

	
Acces la drumul evaluat – Str Gheorghe Doja	Acces la drumul evaluat – Str Gheorghe Doja
	
Teren-drum evaluat	Teren-drum evaluat
	
Teren-drum evaluat	Teren-drum evaluat

	
Teren-drum evaluat	**Teren-drum evaluat**
	
Teren-drum evaluat	**Str Nisipului intersectie cu drumul evaluat**
	
Teren-drum evaluat acces din str Nisipului	**Acces la teren din Str Nisipului**
	
Teren-drum evaluat acces din str Nisipului	**Intersectia teren evaluat(Str Gheorghe Doja) cu Str Nisipului**

B. ANEXA RAPORT EVALUARE DOCUMENTE FURNIZATE

CLIENT/SOLICITANT RAPORT: PRIMARIA COM. CRISTIAN, JUD BRASOV

Teren intravilan 824 mp – categorie de folosinta drum,
proprietatea Dapada Terragrid SRL si D.A. Bith Imobiliare SRL,
situat in Com Cristian pe Str. Gheorghe Doja (la intersectie cu Str Nisipului).

- ✓ Extras CF 104978 cerere 171686/02.09.2025
- ✓ Plan topografic
- ✓ Certificat de urbanism nr 423/04.09.2025

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

ANCPI

Nr. cerere 171686
Ziua 02
Luna 09
Anul 2025
Cod verificare
100194216463

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104978 Cristian

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1422

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	Top: 1100/2/5	824	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
207565 / 24/11/2023		
Act Notarial nr. 726, din 20/11/2023 emis de Hermeneanu Adriana Daniela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) DAPADA TERRAGRID SRL	
228515 / 27/12/2023		
Act Notarial nr. 817, din 27/12/2023 emis de NP Hermeneanu Adriana-Daniela;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de drept cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) D.A. BITH IMOBILIARE S.R.L.	

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.

Carte Funciară Nr. 104978 Comuna/Oraş/Municipiu: Cristian

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
Top: 1100/2/5	824	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	824	-	-	1100/2/5	

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,
02/09/2025, 21:07

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. *14295* din *04 Septembrie 2025*

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. *423* din *04 Septembrie 2025*

În scopul: **Evaluare**

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. **14295** din **03.09.2025.**

pentru imobilul teren si/sau construcții- situat în județul **Brașov**, comuna **Cristian**, cod poștal **507055**, strada **Gheorghe Doja**, nr. **fn**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin[2]: **Extras CF, Plan toppografic;**

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, 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. **104978**, nr. top. **1100/2/5**, in suprafață de **824,00** mp, proprietari **DAPADA TERRAGRID SRL și D.A. BITH IMOBILIARE SRL**, 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: **824,00** mp

2. *REGIMUL ECONOMIC*

- Folosința actuală: **drum;**
- Destinația terenului, stabilita prin documentațiile de urbanism - **Zonă de circulații, conform PUZ aprobat cu HCL 13/2011;**
- Reglementari fiscale: **Codul Fiscal;**

3. *REGIMUL TEHNIC*

- **Zonă de circulații;**
- Interdicții temporare sau definitive de construire: nu este cazul;
- Nu vor fi afectate terenuri particulare, construcții sau instalații decât cu acordurile sub formă autentică ale proprietarilor sau administratorilor acestora;
- La predarea amplasamentului vor fi contactați toți deținătorii de rețele din zonă;
- Lucrările propuse nu vor ingreuna circulația auto și pietonală, scurgerea apelor pluviale, accesele către proprietăți, fiind semnalizate corespunzător;
- D.T.A.C. va fi verificată de verificatori de proiecte atestați;
- Se vor respecta prevederile OUG 195/2002 actualizată, cu privire la semnalizarea rutieră;
- La finalizarea lucrărilor, toate categoriile de teren afectate temporar, vor fi aduse la starea inițială, fiind grevate cu dreptul de servitute;
- Planul de situație se va întocmi pe suport topografic vizat de OCPI Brașov, la scară corespunzătoare, conform prevederilor legii nr. 50/1991, actualizată și va cuprinde inclusiv marcajele rutiere și elementele de siguranța circulației.

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat în scopul declarat[3] pentru:

Evaluare;

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

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 ☐

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

☐ canalizare
-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

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

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

Alte avize/ acorduri:

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

☐ Aviz TRANSGAZ
-TRANSGAZ MAGISTRALA ENERGIEI, b-dul Griviţei, nr. A 102A

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

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

☐ AVIZ AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA

d.2 Avize si acorduri privind :

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

☐ protectia civila
-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,

☐ 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 Glen

Secretar general,
NECULA Anca - Delia

Întocmit: inspector urbanism
ing. TEPES Mirela -Mihaela

Arhitect şef,
ATĂNĂSOAIE Maria - 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 -
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.

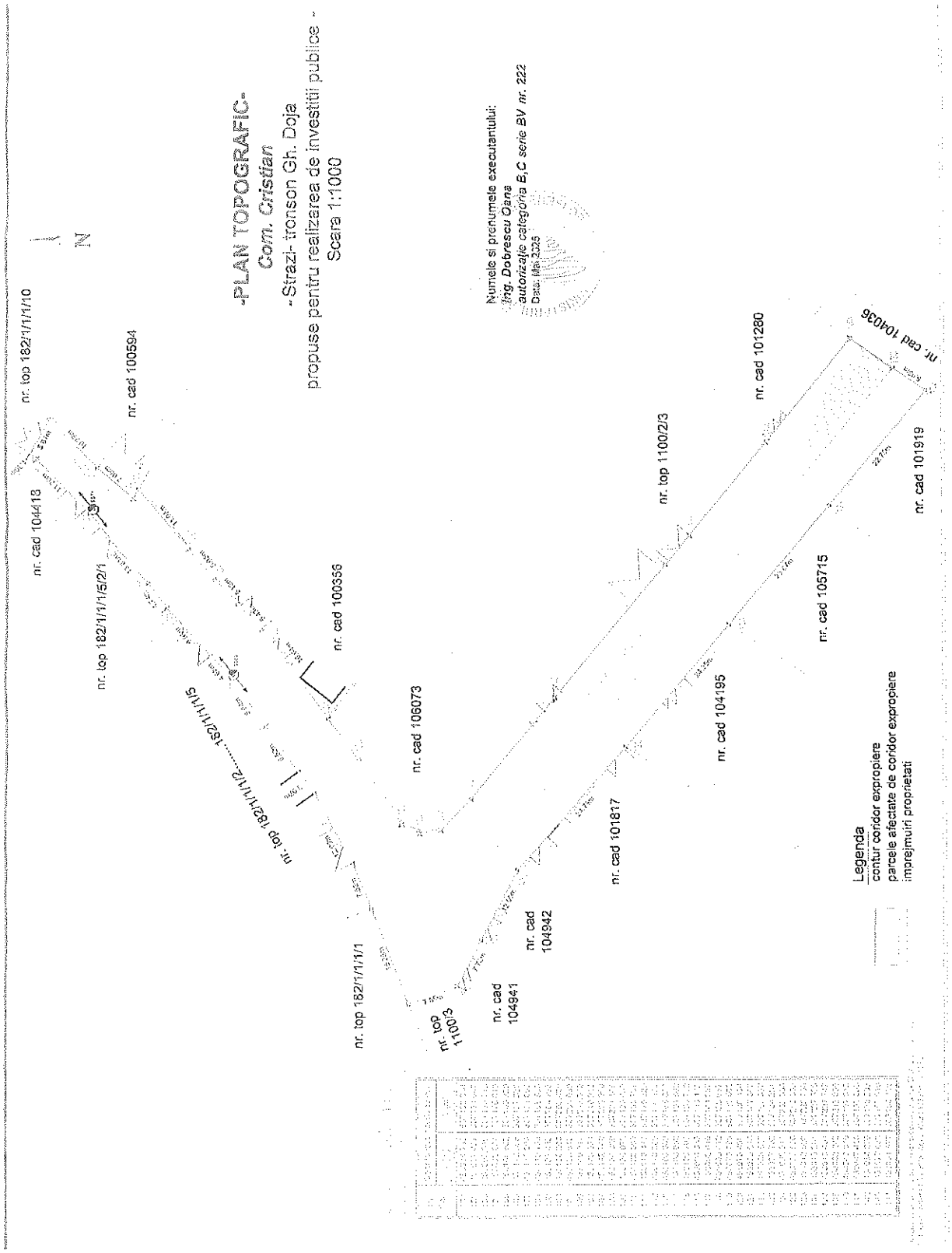
SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM nr. 423/2025

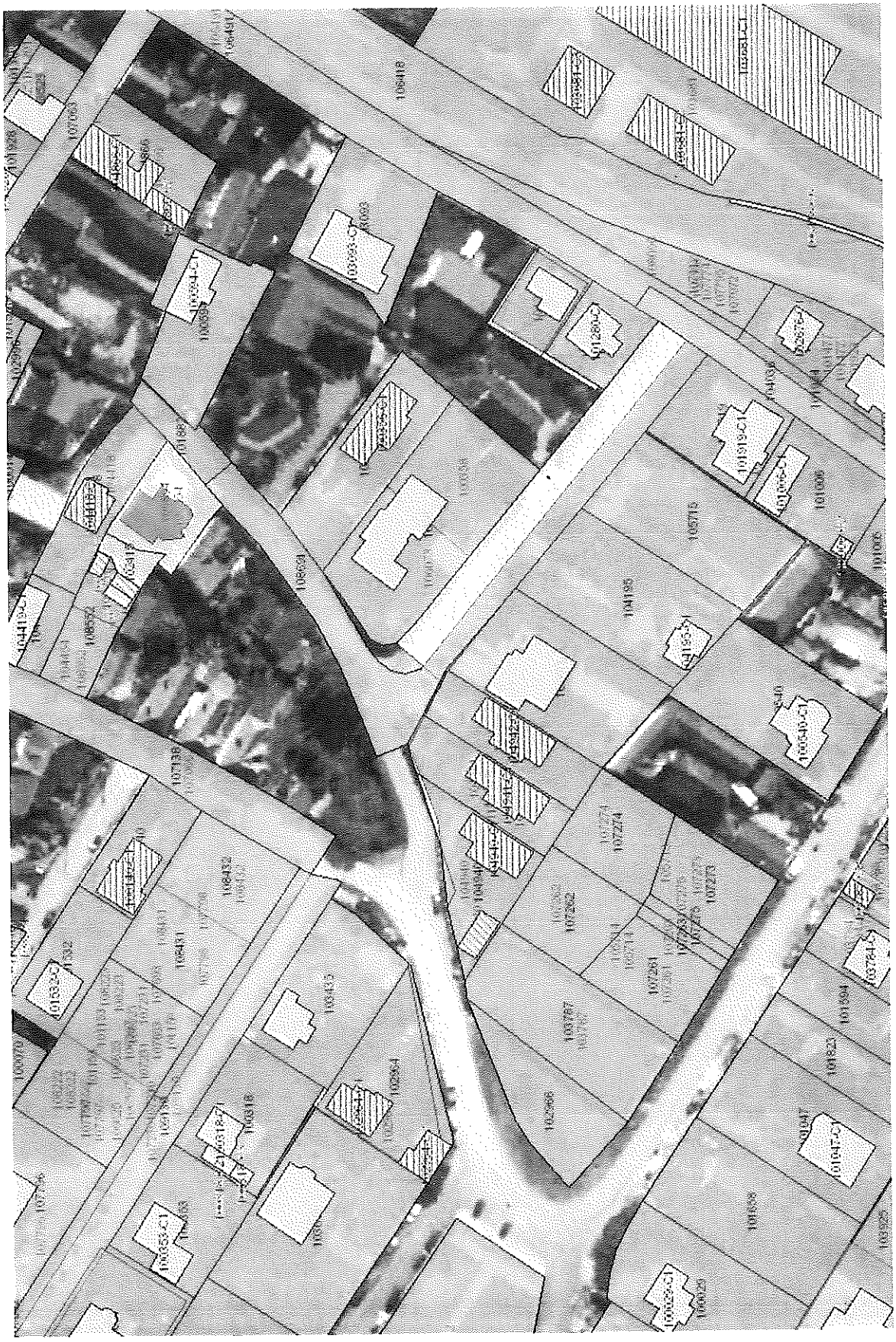
De la data de _____ până la data de _____
După aceasta dată, o noua prelungire a valabilităţii nu este posibila, solicitantul urmând sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

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.


-PLAN TOPOGRAFIC-
Com. Cristian
-Strazi- tronson Gh. Doja
propuse pentru realizarea de investitii publice -
Scara 1:1000
Numele si prenumele executantului:
Ing. Dobrescu Oana
autorizatie categoria B,C serie BV nr. 222
Data: Mai 2025
N
nr. top 182/1/1/1/1/10
nr. cad 104418
nr. cad 100594
nr. top 182/1/1/1/1/5/2/1
nr. cad 100356
nr. top 182/1/1/1/1/5
nr. top 182/1/1/1/2
nr. cad 106073
nr. top 182/1/1/1/1
nr. top 1100/3
nr. cad 104941
nr. cad 104942
nr. cad 101817
nr. top 1100/2/3
nr. cad 104195
nr. cad 105715
nr. cad 101280
nr. cad 104036
nr. cad 101919
Legenda
contur coridor expropiere
parcele afectate de coridor expropiere
imprejmuiri proprietati



Anexa 5 la
H.C.L. nr. 14 din 26.02.2026

Sume aferente despăgubirii
pentru imobilul proprietate privată situat pe amplasamentul
afectat de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local
***"Modernizare și amenajare strada - TRONSON Gheorghe Doja - Volumul 1"*, parte a obiectivului general "Modernizarea și amenajarea străzilor Învățător Gherasim Popa și Gheorghe Doja, comuna Cristian, jud. Brașov"**
proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Numele și prenumele proprietarului	Valoare Despăgubiri lei
1	DAPADA TERRAGRID SRL	20.600
2	D.A. BITH IMOBILIARE SRL	20.600
Valoare despăgubire totală conform Legii 255/2010		41.200 lei