



JUDEȚUL BRAȘOV  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRĂGUȘ  
Str. Principala, nr. 42, tel. 0268249618, fax. 0268249601  
e-mail [primariadragus@yahoo.com](mailto:primariadragus@yahoo.com)

**HOTĂRÂREA NR. 102**  
**DIN DATA DE 27.12.2022**  
**privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri în vederea realizării**  
**APĂ ȘI CANALIZARE-ZONA TURISTICĂ, COMUNA DRĂGUȘ, JUDEȚUL**  
**BRĂȘOV**

Consiliul local al comunei Drăguș, întrunit în ședință ordinară, la data de 27.12.2022;  
Luând în dezbateri referatul de aprobare nr. 4097/22.12.2022, la proiectul de hotărâre  
SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE-ZONA TURISTICĂ  
COMUNA DRĂGUȘ, JUDEȚUL BRAȘOV;  
Luând act de Raportul de specialitate nr. 4098/22.12.2022 întocmit de către dl. viceprimar,  
SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE-ZONA TURISTICĂ  
privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri în vederea realizării obiectivului de investiții  
COMUNA DRĂGUȘ, JUDEȚUL BRAȘOV;

Luând în considerare, prevederile art. 858-870 și a art. 1763-1765, din Legea nr. 287/2009,  
republicată, privind Codul Civil;  
În conformitate cu art. 129, alin.(2) lit.(b) și lit.(c) din Ordonanța de Urgență a Guvernului  
nr.57/2019, privind Codul Administrativ;  
În temeiul art.139 alin. (2) și art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului  
nr.57/2019, privind Codul Administrativ,  
Consiliul local al comunei Drăguș,

## HOTĂRÂȘTE:

**ART.1 – (1)** Se însușește rapoartele de evaluare al bunurilor imobile-terenuri, care fac  
obiectul schimbului, înregistrate cu nr.1001 din 20.12.2022 și nr. 1002 din 20.12.2022, întocmite de  
evaluatorul autorizat Dobrița Liliana, pentru:  
- imobilul teren, identificat prin CF nr 100304, în suprafața măsurată de 1.011 mp, situat în  
extravilanul comunei Drăguș, județul Brașov, ce aparține domeniului privat al comunei Drăguș, nr.  
Cadastral 100134, tarla 84, parcel 4491/33/7, categoria de folosință pășune, pentru care s-a stabilit  
valoarea de piață de 48.340 lei;  
- imobilul teren identificat prin CF nr 106158, în suprafața măsurată de 1.232 mp, situat în  
extravilanul comunei Drăguș, județul Brașov, ce aparține d-nei Bogdan Livia, ca bun propriu, nr.  
Cadastral 106158, tarla 84, parcela 4491/38/1, categoria de folosință pășune, pentru care s-a stabilit  
valoarea de piață de 48.340 lei;



- (2) – Rapoartele de evaluare nr. 1001 din 20.12.2022 și nr. 1002 din 20.12.2022 sunt prezentate, în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**ART.2 – (1)** Se aprobă, efectuarea schimbului imobiliar necesar realizării obiectivului de investiții “SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APĂ ȘI CANALIZARE-ZONA TURISTICĂ, COMUNA DRĂGUȘ, JUD. BRASOV”, astfel:

- D-na Bogdan Livia, cedează terenul cu numărul cadastral 106158, înscris în cartea funciară la nr. 106158 în suprafață de 1.232 mp, categoria de folosință pășune, și primește terenul identificat prin numărul cadastral 100304, înscris în cartea funciară numărul 100134, în suprafață de 1011 mp, categoria de folosință pășune, aparținând domeniului privat al Comunei Drăguș.

- Comuna Drăguș cedează terenul cu numărul cadastral 100304, înscris în cartea funciară numărul 100304, în suprafață de 1011 mp, categoria de folosință pășune și primește terenul cu numărul cadastral 106158, înscris în cartea funciară la nr. 106158 în suprafață de 1232 mp, categoria de folosință pășune, aparținând d-nei Bogdan Livia.

-(2) Elementele de identificare ale imobilelor menționate la aliniatul (1), sunt precizate în anexa nr. 2, la prezenta hotărâre.

**ART.3** – Schimbul aprobat, potrivit art .2 se va efectua fără plăți compensatorii între părți, cele două imobile-terenuri având valori de piață similare.

**ART.4** – Terenul dobândit de comuna Drăguș, ca urmare a schimbului imobiliar aprobat la art. 2 va fi înscris în inventarul domeniului public al comunei Drăguș.

**ART.5** – Se împuternicește primarul comunei Drăguș, dl. Greavu Cornel, să semneze orice documente în vederea realizării contractului de schimb în formă autentică.

**ART.6** - Toate cheltuielile aferente încheierii contractului de schimb în formă autentică vor fi suportate din bugetul local al comunei Drăguș.

**ART.7** – Primarul comunei Drăguș prin structura de specialitate va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri ce urmează a fi înaintată Instituției Prefectului Brașov în vederea exercitării controlului de legalitate.

Presedinte de Ședință,  
Nicolae Jureoan



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al comunei Dragus,  
Camelia -Maria Rusu

Număr consilieri în funcție: 9

Număr consilieri prezenți la ședință: 8

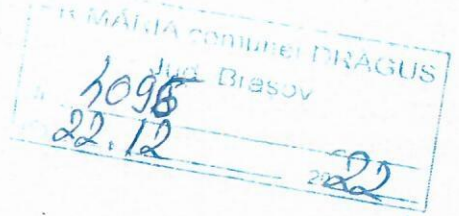
Hotărârea a fost adoptată: 8 voturi "pentru"

**Difuzare:** 1 -Afisaj, 1- Instituția Prefectului, 1- Dosar, 1- Primar, 1- Viceprimar, 1- Notar public, 1- contabilitate;

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR  
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310  
ANERA NR. 1 LA HCL NR. 102/2022

# RAPORT DE EVALUARE

NR. 1001



## PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN EXTRAVILAN avand categoria de folosinta „pasune”, cu suprafata de 1.011 mp, in scris in Cartea Funciara nr 100304 Dragus, nr. cadastral 100304, tarla 84, parcela 4491/33/7, aflat in proprietatea COMUNEI DRAGUS, CIF 16436600, DOMENIUL PRIVAT.

## BENEFICIAR:

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS

DATA EVALUARII: 20.12.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA  
NICOLAE JURCOVAN



CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL AL COM. J  
CAMELIA MAZILA RUSU

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR





**1.INTRODUCERE**

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

TEREN EXTRAVILAN

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

**PRIMARIA COMUNEI DRAGUS**, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul in Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal in temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamnel d-l **GREAVU CORNEL** in functia de Primar al Comunei Dragus.

- **EVALUATOR**

**DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR**

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

- **OBIECTUL EVALUARII**

TEREN avand categoria de folosinta „pasune”, amplasat in in Zona Turistica Dragus, in apropiere de Partia Dragus si DJ 102G, cu suprafata de 1.011 mp, in scris in Cartea Funciara nr 100304 Dragus, nr. cadastral 100304, tarla 84, parcela 4491/33/7, aflat in proprietatea **COMUNEI DRAGUS**, CIF 16436600, DOMENIUL PRIVAT.

- **SCOPUL EVALUARII**

Evaluarea proprietatii s-a efectuat pentru estimarea valorii de piata in vederea realizarii unui schimb de proprietati.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.12.2022**



## REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 1011 mp	9,723 Euro/mp	47,8 lei/mp	9.830	48.340

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9176 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva ;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>1</b>
<b>2. TERMENII DE REFERINTA</b> .....	<b>4</b>
2.2. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	4
2.4. Moneda raportului.....	5
2.4. SCOPUL EVALUARII.....	5
2.5. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.6. Data evaluarii.....	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10 Ipoteze si ipoteze speciale: .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	6
2.12 Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<b>3. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>9</b>
3.1. Date despre zona si amplasare .....	9
3.2 Descriere amplasamente; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare .....	10
3.3.1. Definirea pietei specifice .....	11
3.3.2. Cererea solvabila .....	11
3.3.3. Oferta competitive .....	11
3.3.4. Echilibrul pietei .....	12
<b>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>13</b>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului .....	13
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei .....	15
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	16
<b>A N E X E</b> .....	<b>19</b>
	<b>20</b>



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.2. Prezentarea evaluatorului

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

#### Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale și condițiile limitative prezentate în acest raport și reprezintă concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator în prezența beneficiarului. În elaborarea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea altei persoane
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă civilă la ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRILA LILIANA



### 2.2. Prezentarea beneficiarului și a utilizatorilor desemnați

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul în Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal în temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamna d-l GREAVU CORNEL în funcția de Primar al Comunei Dragus.



## • PROPRIETARI

COMUNA DRAGUS, CIF 16436600, DOMENIUL PRIVAT

### 2.3. Obiectul evaluării

TEREN având categoria de folosință „pasune”, amplasat în Zona Turistică Dragus, în apropiere de Partia Dragus și DJ 102G, cu suprafața de 1.011 mp, înscris în Cartea Funciara nr 100304 Dragus, nr. cadastral 100304, tarla 84, parcela 4491/33/7, aflat în proprietatea COMUNEI DRAGUS, CIF 16436600, DOMENIUL PRIVAT.

### 2.4. Moneda raportului

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9176 lei

### 2.4. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea proprietății s-a efectuat pentru estimarea valorii de piață în vederea realizării unui schimb de proprietăți.

### 2.5. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



## 2.6. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 20.12.2022

## 2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

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

## 2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentație cadastrală;
- Plan de amplasament;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Oferte privind comparabilele- [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.public24.ro](http://www.public24.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

## 2.10 Ipoteze și ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **decembrie 2022**;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale- nu este cazul



## **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, fotografii, etc.

## **2.12 Riscul evaluarii.**

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

Avand in vedere scopul raportului de evaluare, aceasta estimare trebuie perceputa de destinatar asa cum este definita in literatura de specialitate. Ea este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unor profesioniști calificati, bazata pe analiza tuturor informatiilor relevante si cunoscute.

Valoarea estimata este valabila numai pentru scopul declarat, 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 raportul de evaluare.

## **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

## **2.14. Declararea conformitatii cu SEV**

Standardele Internationale de care s-a tinut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară



### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona și amplasare

Zona turistică Dragus este situată la poalele nordice ale Munților Făgăraș, la 30 de km de municipiul Făgăraș, fiind un loc foarte accesibil din punct de vedere al drumului. Accesul se face dinspre or. Victoria pe DJ 103D-DJ 102 G, dinspre Dragus pe drumul communal 76, dinspre Sambata de Sus pe DJ 105 B.

#### 3.2 Descriere amplasamente; acces; date generale; dreptul de proprietate

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>TEREN EXTRAVILAN cu suprafața de 1011 mp</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terenul evaluat este amplasat în Zona Turistică Dragus, lângă Drumul Județean 102G în apropiere de Pizzeria Dragus și parția Dragus.</li> </ul>
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafața: 1011 mp,</li> <li>Forma: aproximativ dreptunghiulară;</li> <li>Acces: un drum de exploatare, drum asfaltat 20 m.</li> <li>topografie – plană</li> <li>stare: neconstruit</li> <li>Categoria de folosință: pasune</li> <li>Vecini: La sud-vest – DJ 102G, la nord-vest teren CF 10374, la nord – est drumul de acces, la sud-est teren CF 106158.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extras de Carte Funciara nr. 100304 Dragus</li> <li>1. TEREN EXTRAVILAN</li> <li><b>A. Partea I. Descrierea imobilului</b></li> <li>A1, Nr. cadastral 100304,</li> <li>Suprafața 1011 mp, teren neînprejmit, categoria de folosință: pasune</li> <li><b>B. Partea II. Proprietari și acte</b></li> <li>18008/25.06.2021</li> <li>Act Notarial nr. 1569, din 25.06.2021 emis de Boamfa Adrian.</li> <li>B5. Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 în favoarea</li> </ul>



		COMUNEI DRAGUS- DOMENIUL PRIVAT, CIF 16436600  ■ SARCINI: NU SUNT Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	■ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	■ Amplasare favorabila, forma favorabila, fara poluare

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul 3de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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



### 3.3.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "teren extravilan" din Zona Turistica Dragus si imprejurimi din jud. Brasov.

### 3.3.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip "teren extravilan" din Zona Turistica Dragus- Sambata si alte zone comparabile.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor turistice.

### 3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren extravilan" oferta nu este foarte bogata in aceasta perioada. Piata imobiliara a fost extinsa la imprejurimi si zone turistice comparabile. Preturile sunt cuprinse intre 9 si 25 Euro/mp. Diferentele sunt mari in functie de localizare, acces, utilitati, forma

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata prezentate in ANEXA NR. 1 si sintetizate in tabelul de mai jos:



Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0728266337	Convorbire Telefonica 0722702752	Convorbire Telefonica 0773385969
Suprafata (mp)	1011	1003	1200	5000
Pret vanzare total suprafata (E)		9.000	30.000	42.500
Pret vanzare (E/mp)		9	25	9
Pret de vanzare dupa negociere (E)		8.1	20	8.1
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Tip de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Cash
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Normal
Localizare	Zona turistica Dragus, langa DJ102G	Zona turistica Dragus, la aprox 300 m de Pizzerie	Zona turistica Dragus- spre Dragus	Zona turistica Dejani
Acces	Neasfaltat, asphaltat la 20 m	Neasfaltat, drum asphaltat la 300 m	Asfaltat	Neasfaltat
Suprafata	1011	1003	1200	5000
Deschidere	35	20	20	34
Utilitati	In apropiere	In apropiere	Da	
Status urban	Extravilan	Extravilan	Extravilan	In apropiere Extravilan

## 3.3.4.Echilibrul pietei

Cererea de terenuri in zone turistice este in crestere, numarul proprietatilor aflate la vanzare pe piata imobiliara este foarte mic, putem spune ca este o piata a vanzatorilor, cererea fiind mai mare decat oferta.



## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

**Utilizarea curentă** se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### 4.2. Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu,



rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
  - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Surse de informații: Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Extrase de Carte Funciara;



- Documentatie cadastrala;
- Plan de amplasament;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre proprietar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- Oferte privind comparabilele-[www.public24.ro](http://www.public24.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

#### 4.3. Evaluarea terenului

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piata** s-a realizat prin **metoda comparatiei directe** , comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piata imobiliara din Zona Turistica Dragus- Sambata si alte zone comparabile. - vezi **capitolul 3.2.3. Oferte competitive**.

#### Fisa de date necesare evaluarii terenurilor:

##### 1. TEREN EXTRAVILAN

- Suprafata: 1011 mp,
  - Forma: dreptunghiulara
  - Acces: din drum de exploatare, drum asfaltat- DJ 102G la 10 m
  - topografie – plana
  - stare: neconstruit
  - Categoria de folosinta: pasune
- Vecini: La sud-vest – DJ 102G, la nord-vest teren CF 10374, la nord – est drumul de acces, la sud- est teren CF 106158.



4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		9.830	9.027	30.000	45.000
Suprafata - mp		1.011,00	1.003,00	1.200,00	5.000,00
Deschidere		35,00	20,00	20,00	34,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		10	9,00	25,00	9,00
Discount negociere			-0,10	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			8	20	7
Element de comparatie					
Drept de proprietate		Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			8	20	7
Pret corectat					
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			8	20	7
Pret corectat					
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			8	20	7
Pret corectat					
Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)			0	0	0
Corectie			8	20	7
Pret corectat					
Localizare		Zona turistica Dradus, langa DJ 102 G	Zona Turistica Dragus, in apropiere de Pizzerie	Zona turistica Dragus- spre Dragus	Zona turistica Dejani
Corectie (%)			0	0	10%
Corectie			8	20	1
Pret corectat					8
Acces		neasfaltat- DRUM ASFALTAT 20 M	neasfaltat-DRUM ASFALTAT 300 M	asfaltat	neasfaltat
Corectie (%)			20%	-25%	10%
Corectie			2	-5	1



Pret corectat	10	15	9
Suprafata 1.011	1.003	1.200	5.000
Corectie (%)	0%	5%	30%
Corectie	0	1	2
Pret corectat	10	16	11
Deschidere/ adancime 35	20	20	34
Deschidere/ adancime 0,40	0,40	0,33	0,23
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	16	11
Utilitati in apropiere	In apropiere	da	in apropiere
Corectie (%)		-20%	
Corectie	0	-3	0
Pret corectat	10	13	11
Cea mai buna utilizare			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10	13	11
Status urban extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	9,7	12,6	11,1
Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0,0	0,0	0,0
Pret corectat	10	13	11
Corectie totala neta	2	-7	4
Corectie totala neta (%)	20%	-37%	54%
Corectie totala bruta	2	9	4
Corectie totala bruta (%)	20%	45%	54%
Numar corectii negative	0	2	0
Numar corectii pozitive	1	1	3
Numar elemente similare	11	9	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	9,7 Euro		
Valoare de piata estimata a proprietatii	9.827 Euro		





Valoare de piata estimata a  
proprietatii rotunjita

1 decimals

9.830 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , in urma convorbirilor telefonice cu proprietarii, s-au ajustat preturile de vanzare cu marja de negociere, aceasta fiind intre 10-20 %. **Pentru terenuri cu suprafata mica marja de negociere este mai mica decat pentru terenurile cu suprafata mai mare.** Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Localizarea :** s-a ajustat comparabila nr. 3, avand localizare inferioara

**Acces :** s-au ajustat toate comparabilele in functie de facilitatea accesului si distanta fata de un drum asfaltat ;

**Suprafata :** s-au facut comparabilele in functie de suprafata acestora. **Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul/mp este mai mare .**

**Utilitati :** s-a ajustat comparabila 2 aceasta avand utilitati pe teren.

**Deschidere :** nu au fost necesare ajustari

**Cea mai buna utilizare :** nu au fost necesare ajustari ;

**Status urban :** nu au fost necesare ajustari.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprins intre 9,7 si 12,6 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de aprox 9,723 E/mp- (conform tabelului de calcul)

**VALOARE UNITARA TEREN = 9,723 Euro/mp (47,8 LEI/MP)**

**Valoare teren 1.011 mp = 1.011 X 9.723 = 9.830 EURO ( 48.340 lei)**





**4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea**

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare analizate este de:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 1011 mp	9,723 Euro/mp	47,8 lei/mp	9.830	48.340

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9176 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**DOBRILA LILIANA  
 EXPERT EVALUATOR  
 MEMBRU TITULAR ANEVAR**





ANEXE

1. Extras CF ;
2. Localizare
3. Fotografii



ANEXA NR. 1 – STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vind-teren/hd1i83570545706i1fh00h0igd2i19g4.html>

## Vind teren

**9 000 EUR negociabil**

Brasov, Dragus [Vezi pe harta](#)

0728266337

12/11/2022 10:51:13

Salveaza anuntul pe mail tarziu 4 / 5



### Descriere

Terenul este în zona turistica Dragus 1003mp este lângă un pârâu cere are apa întotdeauna, Pița Drăguș aventura parc, pirtia de schi Drăguș, izvorul părintelui Arsenie Boca, Mânăstirea Brâncoveanu Sâmbăta Publi24\_1659556862

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arata telefon

COMPARABILA NR. 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-zona-turistica-dragus-sambata-jud-brasov/77dg42f1021g7i4geege63706023633d.html>

0722702752

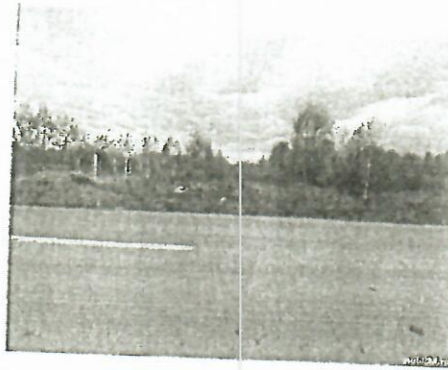
## Teren zona turistica Dragus - Sambata, Jud. Brasov

**25 EUR negociabil**

Brasov, Dragus [Vezi pe harta](#)



Publicat la 17/2013 10:31:06



#### Descriere

Vand teren situat in extravilanul Comunei Dragus, Jud. Brasov aflat in procedura de introducere in intravilan, suprafata 1200 mp, deschidere 9,5 m, aflat la drum asfaltat, cu canalizare si curent electric. Publi24\_1652110405

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arata telefon

## Anunturi recomandate

COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-in-zona-turistica-dejani-judetul-brasov-IDsjaC.html>

**TABOO Imobiliare**

Agentie

**0773 385 969**

[Înapoi la listă](#) [Teren de Vanzare](#)

[Brasov](#)

[Recea](#)

[Dejani](#)

Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejani judetul Brasov



**Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejani judetul Brasov**



Propune un pret

**42 500 €**

Brasov (judet), Dejani, Brasov (judet), Recea, Brasov (judet)

Rata estimata: **924 RON /luna**

Avans: **31.556 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

9 €/m<sup>2</sup>

**Foloseste calculatorul de credite**

**Vizionare la distanta**

Video

Vezi

## Prezentare generala

Suprafata

**5.000 m<sup>2</sup>**

Tip teren

Cere informatii

Inclinatie

Cere informatii

Securitate

Cere informatii

Vizionare la distanta

Video

Tip vanzator

**agentie**

## Descriere

Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejani judetul Brasov, cu o suprafata de 5.000 mp, situat pe valea Dejanului. Terenul este foarte usor accesibil si are o latime de 34 m cu o lungime de 147 m. Utilitatile sunt in apropierea terenului, pretabil pentru constructii si ofera o priveliste deosebita spre Muntii Fagaras. Terenul are acces auto din drum aflandu-se in apropiere de acesta, iar pretul este usor negociabil.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

Copiază link-ul: **TABOO.ro/ref/P15188** și accesează direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **suna acum** la numărul de telefon: **0369.822.822**

Toate anunțurile imobiliare unice și active din Dejani, actualizate zilnic sunt publicate pe site-ul nostru **TABOO.ro**

Intra acum pe **TABOO.ro** și **profita de cele mai noi oferte** adaugate astazi de agentii nostrii.

Mai mult

## **Particularitati**

Infrastructura

**acces pavat**

Comoditati

fara informatii

Caracteristici

**acces - drum asfaltat**

Securitate

fara informatii

Imprejurimi

fara informatii

## **Harta**

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 100304 Drăguș

Nr. cerere 32430  
Ziua 16  
Luna 12  
Anul 2022

Cod verificare  
100122036886



TEREN Extravilan

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100304		1.011	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18008 / 25/06/2021</b> Act Notarial nr. 1569, din 25/06/2021 emis de Boamfa Adrian;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE schimb, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) COMUNA DRĂGUȘ, CIF:16436600, DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI**

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

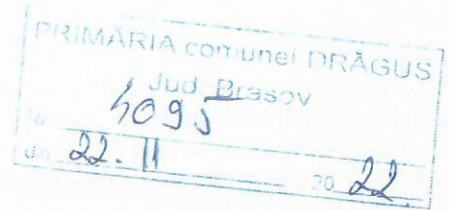






# RAPORT DE EVALUARE

**NR. 1002**



## PROPRIETATEA EVALUATA :

TEREN EXTRAVILAN avand categoria de folosinta „pasune”, cu suprafata de 1.232 mp, in scris in Cartea Funciara nr 106158 Dragus, nr. cadastral 106158, tarla 84, parcela 4491/38/1, aflat in proprietatea d-nei BOGDAN LIVIA, vaduva.

## BENEFICIAR:

**PRIMARIA COMUNEI DRAGUS**

**DAT A EVALUARII: 20.12.2022**

**DOBRILA LILIANA**

**EXPERT EVALUATOR**

**Membru titular ANEVAR**



## 1. INTRODUCERE

## Sinteza evaluarii

## • TIPUL DE PROPRIETATE

## TEREN EXTRAVILAN

## • DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul in Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal in temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamna d-l GREAVU CORNEL in functia de Primar al Comunei Dragus.

## • EVALUATOR

DOBRILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

## • OBIECTUL EVALUARII

TEREN avand categoria de folosinta „pasune”, amplasat in in Zona Turistica Dragus, in apropiere de Partia Dragus si DJ 102G, cu suprafata de 1.232 mp, inscris in Cartea Funciara nr 106158 Dragus, nr. cadastral 106158, tarla 84, parcela 4491/38/1, aflat in proprietatea BOGDAN LIVIA, vaduva.

## • SCOPUL EVALUARII

Evaluarea proprietatii s-a efectuat pentru estimarea valorii de piata in vederea realizarii unui schimb de proprietati.

## • DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **20.12.2022**



## REZULTATUL EVALUARII. DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatilor imobiliare analizate este de:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 1232 mp	7,98 Euro/mp	39,2 lei/mp	9.830	48.340

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9176 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA  
EXPERT EVALUATOR  
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Contents

<i>1. INTRODUCERE</i> .....	<i>1</i>
<i>2. TERMENII DE REFERINTA</i> .....	<i>4</i>
2.2. Prezentarea evaluatorului.....	4
2.2. Prezentarea beneficiarului.....	4
2.3. Obiectul evaluarii .....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.4. SCOPUL EVALUARII .....	5
2.5. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE .....	5
2.6. Data evaluarii.....	6
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate.....	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale: .....	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	8
2.12. Riscul evaluarii. ....	8
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului .....	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
<i>3. PREZENTAREA DATELOR</i> .....	<i>9</i>
3.1. Date despre zona si amplasare .....	9
3.2. Descriere amplasamente; acces; date generale;.....	9
3.3. Analiza pietei imobiliare .....	10
3.3.1. Definirea pietei specifice.....	11
3.3.2. Cererea solvabila .....	11
3.3.3. Oferta competitive .....	11
3.3.4. Echilibrul pietei .....	12
<i>4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</i> .....	<i>13</i>
4.1. Cea mai buna utilizare .....	13
4.2. Procedura de evaluare.....	13
4.3. Evaluarea terenului .....	15
4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei .....	16
4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea .....	19
<i>A N E X E</i> .....	<i>20</i>



## 2. TERMENII DE REFERINTA

### 2.2. *Prezentarea evaluatorului*

DOBRIILA LILIANA – MEMBRU TITULAR ANEVAR

Expert evaluator de proprietati imobiliare si de bunuri mobile.

Nr. Legitimatie: 12154

Adresa fiscala: str M. Eminescu 4/4, Or. Victoria, jud Brasov, tel: 0744571310

#### **Certificarea evaluatorului**

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: DOBRIILA LILIANA



### 2.2. *Prezentarea beneficiarului si a utilizatorilor desemnati*

#### • DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA COMUNEI DRAGUS, persoana juridica de drept public conform art.96 alin 1 din OU 57/2019, cu sediul in Dragus, str. Principala, nr. 42, jud. Brasov, cod fiscal 16436600, reprezentant legal in temeiul art.154 alin.6 din OU 57/2019 de doamnu d-I GREAVU CORNEL in functia de Primar al Comunei Dragus.



• PROPRIETARI

BOGDAN LIVIA

### 2.3. *Obiectul evaluării*

TEREN având categoria de folosință „pasune”, amplasat în Zona Turistică Dragus, în apropiere de Partia Dragus și DJ 102G, cu suprafața de 1.232 mp, înscris în Cartea Funciara nr 106158 Dragus, nr. cadastral 106158, tarla 84, parcela 4491/38/1, aflat în proprietatea BOGDAN LIVIA, văduva.

### 2.4. *Moneda raportului*

Valoarea estimată în prezentul raport este calculată atât în lei cât și în Euro.  
Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI.  
Cursul euro la data evaluării este de 4.9176 lei

### 2.4. *SCOPUL EVALUARII*

Evaluarea proprietății s-a efectuat pentru estimarea valorii de piață în vederea realizării unui schimb de proprietăți.

### 2.5. *BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE*

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii.

-**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



## 2.6. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 20.12.2022

## 2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

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

## 2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extrase de Carte Funciara;
- Documentație cadastrală;
- Plan de amplasament;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Oferte privind comparabilele-; [www.public24.ro](http://www.public24.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

## 2.10 Ipoteze și ipoteze speciale:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **decembrie 2022**;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ipoteze speciale- nu este cazul



### **2.11. Descrierea raportului de evaluare**

- Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
  - premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
  - prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
  - analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
  - rezultatul evaluarii, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
  - anexe, fotografii, etc.

### **2.12 Riscul evaluarii.**

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

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Valoarea estimată este valabilă numai pentru scopul declarat, orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raportul de evaluare.

### **2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului**

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

### **2.14. Declarația conformității cu SEV**

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:  
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și motive de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară



### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Date despre zona si amplasare

Zona turistica Dragus este situata la poalele nordice ale Muntilor Fagaras, la 30 de km de municipiul Fagaras, fiind un loc foarte accesibil din punct de vedere al drumului. Accesul se face dinspre or. Victoria pe DJ 103D-DJ 102 G, dinspre Dragus pe drumul communal 76, dinspre Sambata de Sus pe DJ 105 B.

#### 3.2 Descriere amplasamente; acces; date generale; dreptul de proprietate

	DENUMIRE IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>TEREN EXTRAVILAN cu suprafata de 1.232 mp</li> </ul>
1.	ADRESA IMOBIL	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terenul evaluat este amplasat in Zona Turistica Dragus, langa Drumul Judetean 102G in apropiere de Pizzeria Dragus si partia Dragus.</li> </ul>
2.	Descrierea imobilului	<ul style="list-style-type: none"> <li>Suprafata: 1.232 mp,</li> <li>Forma: in forma de U;</li> <li>Acces: un drum de exploatare, drum asfaltat 20 m.</li> <li>topografie – plana</li> <li>stare: neconstruit</li> <li>Categoria de folosinta: pasune</li> <li>Vecini: La sud-vest – DJ 102G, la nord-vest teren CF 100304, la nord – est drumul de acces, la sud- est teren liber.</li> </ul>
3.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Extras de Carte Funciara nr. 106158 Dragus</li> <li>1. TEREN EXTRAVILAN</li> <li><b><u>A. Partea I. Descrierea imobilului</u></b> A1, Nr. cadastral 106158, Suprafata 1.232 mp, teren neinprejmuit, categoria de folosinta: pasune</li> <li><b><u>B. Partea II. Proprietari si acte</u></b></li> <li>23411/26.09.2022</li> <li>Act Administrativ nr. 47941, din 09.02.2010 emis de CJPSDPAT Brasov si documentatie cadastrala intocmita de persoana fizica autorizata, avizata de serviciul cadastru;</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr. 18/1991, dobandit prin Reconstruire, cota actuala ½ in favoarea BOGDAN LIVIA.</li> <li>▪ 30540/23.11.2022</li> <li>▪ Act notarial nr. 736, din 17.11.2022 emis de TATAR IULIANA;</li> <li>▪ B8. Intabulare , drept de PROPRIETATE partaj voluntar</li> <li>▪ schimb, dobandit prin iesire din Indiviziune, cota actuala ½ in favoarea BOGDAN LIVIA.</li>   <li>▪ SARCINI: NU SUNT</li> </ul> <p>Imobilele sunt evaluate in ipoteza ca sunt libere de sarcini.</p>
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentatia cadastrala este atasata prezentului raport de evaluare.</li> </ul>
	CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Amplasare favorabila, forma favorabila, fara poluare</li> </ul>

### 3.3. Analiza pietei imobiliare

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul 3de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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



de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

### 3.3.1. Definierea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate "teren extravilan" din Zona Turistica Dragus si imprejurimi din jud. Brasov.

### 3.3.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip "teren extravilan" din Zona Turistica Dragus- Sambata si alte zone comparabile.

Cerererea pentru astfel de proprietati in aceasta zona este manifestata de persoane juridice sau fizice pentru desfasurarea activitatilor turistice.

### 3.3.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate "teren extravilan" oferta nu este foarte bogata in aceasta perioada. Piata imobiliara a fost extinsa la imprejurimi si zone turistice comparabile. Preturile sunt cuprinse intre 9 si 25 Euro/mp. Diferentele sunt mari in functie de localizare, acces, utilitati, forma

Au fost alese 3 proprietati comparabile cu proprietatea evaluata prezentate in ANEXA NR. 1 si sintetizate in tabelul de mai jos:



Tabel. 1- Grila datelor de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0728266337	Convorbire Telefonica 0722702752	Convorbire Telefonica 0773385969
Suprafata (mp)	1011	1003	1200	5000
Pret vanzare total suprafata (E)		9.000	30.000	42.500
Pret vanzare (E/mp)		9	25	9
Pret de vanzare dupa negociere (E)		8.1	20	8.1
Tipul comparabilei ept de Proprietate	Integral	Oferta Integral	Cferta Integral	Oferta Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Zona turistica Dragus, langa DJ102G	Zona turistica Dragus, la aprox 300 m de Pizzerie	Zona turistica Dragus- spre Dragus	Zona turistica Dejani
Acces	Neasfaltat, asfaltat la 20 m	Neasfaltat, drum asfaltat la 300 m	Asfaltat	Neasfaltat
Suprafata	1011	1003	1200	5000
Deschidere	35	20	20	34
Utilitati	In apropiere	In apropiere	Da	In apropiere
Status urban	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
FORMA	In forma de U	Dreptunchiulara	Dreptunchiulara	Dreptunchiulara

## 3.3.4.Echilibrul pietei

Cererea de terenuri in zone turistice este in crestere, numarul proprietatilor aflate la vanzare pe piata imobiliara este foarte mic, putem spune ca este o piata a vanzatorilor, cererea fiind mai mare decat oferta.



## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### 4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Principiul echilibrului spune că relația dintre teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață reală.

**Utilizarea curentă** se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### 4.2. Procedura de evaluare

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

Metodele recunoscute de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația directă**- este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.
- **Extracția de pe piață** - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
- **Metoda alocării** - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
- **Metodele de capitalizare** - a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu,



rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

- **Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
  - b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
  - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
  - d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- **Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

- **Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 a fost utilizată **metoda comparației directe**.

Etapele parcurse:

- Documentarea, studierea planurilor, a documentației tehnice și a actelor juridice puse la dispoziție de proprietar;
- Inspecția amplasamentului;
- Analiza informațiilor culese și interpretarea lor
- Aplicarea metodelor de evaluare;
- Interpretarea și reconcilierea valorilor.

Surse de informații: Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare au fost:

- Extrase de Carte Funciara;



- Documentație cadastrală;
- Plan de amplasament;

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

- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- Oferte privind comparabilele - [www.public24.ro](http://www.public24.ro); [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

#### 4.3. Evaluarea terenului

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

Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

Evaluarea terenului pentru stabilirea **valorii de piață** s-a realizat prin metoda **comparației directe**, comparabilele fiind extrase din ofertele de pe piața imobiliară din Zona Turistică Dragus- Sambata și alte zone comparabile. - vezi **capitolul 3.2.3. Oferte competitive**.

#### Fisa de date necesare evaluării terenurilor:

##### 1. TEREN EXTRAVILAN

- Suprafața: 1232 mp,
  - Forma: în forma de U
  - Acces: din drum de exploatare, drum asfaltat- DJ 102G la 10 m
  - topografie – plană
  - stare: neconstruit
  - Categoria de folosință: pasune
- Vecini: La sud-vest – DJ 102G, la nord-vest teren CF 100304, la nord – est drumul de acces, la sud- est teren liber.
-



4.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		9.830	9.027	30.000	45.000
Suprafata - mp		1.232,00	1.003,00	1.200,00	5.000,00
Deschidere		58,00	20,00	20,00	34,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		8	9,00	25,00	9,00
Discount negociere			-0,10	-0,20	-0,20
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			8	20	7
Element de comparatie					
Drept de proprietate		integral	integral	integral	integral
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			8	20	7
Conditii de finantare		cash	cash	cash	cash
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			8	20	7
Conditii de vanzare		normal	normal	normal	normal
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			8	20	7
Conditii de piata		current	current	current	current
Corectie (%)					
Corectie			0	0	0
Pret corectat			8	20	7
Localizare		Zona turistica Dradus, langa DJ 102 G	Zona Turistica Dragus, in apropiere de Pizzerie	Zona turistica Dragus- spre Dragus	Zona turistica Dejani
Corectie (%)					10%
Corectie			0	0	1
Pret corectat			8	20	8
Acces		neasfaltat- DRUM ASFALTAT 20 M	neasfaltat-DRUM ASFALTAT 300 M	asfaltat	neasfaltat



Corectie (%)		20%	-20%	10%
Corectie		2	-4	1
Pret corectat		10	16	9
Suprafata	1.011	1.003	1.200	3.000
Corectie (%)		-5%	0%	25%
Corectie		0	0	2
Pret corectat		9	16	11
Deschidere/ adancime	58	20	20	34
Deschidere/ adancime	2,73	0,40	0,33	0,23
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9	16	11
Utilitati	in apropiere	in apropiere	da	in apropiere
Corectie (%)			-20%	
Corectie		0	-3	0
Pret corectat		9	13	11
Cea mai buna utilizare				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9	13	11
Status urban	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,2	12,8	10,7
Alte ajustari	forma in forma de U	forma dreptunghiulara	forma dreptunghiulara	forma dreptunghiulara
Corectie (%)		-14%	-14%	-14%
Corectie		-1,3	-1,8	-1,5
Pret corectat		8	11	9
Corectie totala neta		0	-9	2
Corectie totala neta (%)		2%	-45%	28%
Corectie totala bruta		3	9	5
Corectie totala bruta (%)		2%	45%	69%
Numar corectii negative		2	3	1
Numar corectii pozitive		1	0	3
Numar elemente similare		9	9	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii		7,98 Euro		





Valoare de piata estimata a proprietatii		9.829 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	1 decimais	9.830 Euro

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata, utilitati, front stradal, acces. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

**Pretul de oferta/vanzare :** pentru toate comparabilele , in urma convorbirilor telefonice cu proprietarii, s-au ajustat preturile de vanzare cu marja de negociere, aceasta fiind intre 10-20 % . **Pentru terenuri cu suprafata mica marja de negociere este mai mica decat pentru terenurile cu suprafata mai mare.** Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

**Localizarea :** s-a ajustat comparabila nr. 3, avand localizare inferioara

**Acces :** s-au ajustat toate comparabilele in functie de facilitatea accesului si distanta fata de un drum asfaltat ;

**Suprafata :** s-au facut comparabilele in functie de suprafata acestora. **Cu cat suprafata de teren este mai mica cu atat pretul/mp este mai mare .**

**Utilitati :** s-a ajustat comparabila 2 aceasta avand utilitati pe teren.

**Deschidere :** nu au fost necesare ajustari

**Cea mai buna utilizare :** nu au fost necesare ajustari ;

**Status urban :** nu au fost necesare ajustari.

**Alte ajustari :** s-au ajustat toate comparabilele negativ deoarece forma terenului evaluat prezinta dezavantaj pentru orice utilizare.

In urma evaluarii prin comparatia directa a rezultat un interval de valori cuprins intre 7,98 si 11 Euro/mp.

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca terenul care are corectia bruta procentuala cea mai mica , este egala cu proprietatea evaluata. Am ales comparabila 1 ca fiind egala cu proprietatea evaluate. Astfel valoarea de piata estimata a terenului in urma abordarii prin comparatia vanzarilor este de aprox 7,98 E/mp- (conform tabelului de calcul)

**VALOARE UNITARA TEREN = 7,98 Euro/mp (39,2 LEI/MP)**

**Valoare teren 1.232 mp = 1.232 X 7,98 = 9.830 EURO ( 48.340 lei)**




### 4.3. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

In urma evaluarii efectuate, a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare analizate este de:

	Valoarea UNITARA estimata in Euro/mp (rotunjit)	Valoarea UNITARA exprimata in Lei (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Euro (rotunjit)	Valoarea TOTALA exprimata in Lei (Rotunjit)
Teren extravilan 1232 mp	7,98 Euro/mp	39,2 lei/mp	9.830	48.340

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9176 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

**DOBRIŁA LILIANA**  
**EXPERT EVALUATOR**  
**MEMBRU TITULAR ANEVAR**





ANEXE

1. Extras CF ;
2. Localizare
3. Fotografii.

ANEXA NR. 1 – STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vind-teren/hd1i83570545706i1fh00h0igd2i19g4.html>

## Vind teren

**9 000 EUR negociabil**

Brasov, Dragus Vezi pe harta

0728266337

Valid din 13.12.2022 10:51:16

Salveaza anuntul pe mail tarzi 4 / 5



### Descriere

Terenul este în zona turistica Dragus 1003mp este lângă un pârâu cere are apa întotdeauna, Pița Drăguș aventura parc, pirtia de schi Drăguș, izvorul părintelui Arsenie Boca, Mânăstirea Brâncoveanu Sâmbăta Publi24\_1659556862

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arata telefon

COMPARABILA NR. 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-zona-turistica-dragus-sambata-jud-brasov/77dg42f1021g7i4geege63706023633d.html>

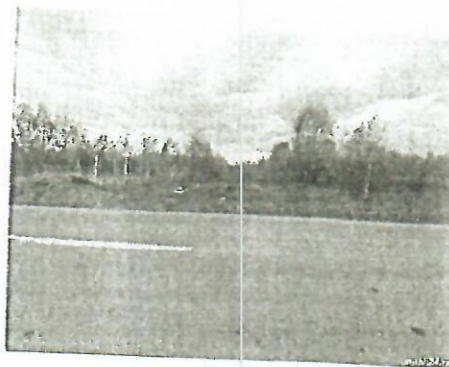
0722702752

## Teren zona turistica Dragus - Sambata, Jud. Brasov

**25 EUR negociabil**

Brasov, Dragus Vezi pe harta





11/11/2022 10:01:00

#### Descriere

Vand teren situat in extravilanul Comunei Dragus, Jud. Brasov aflat in procedura de introducere in intravilan, suprafata 1200 mp, deschidere 9,5 m, aflat la drum asfaltat, cu canalizare si curent electric. Publi24\_1652110405

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

07xx xxx xxx Arata telefon

## Anunturi recomandate

COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-de-vanzare-in-zona-turistica-dejani-judetul-brasov-IDsjnC.html>

**TABOO Imobiliare**  
Agentie  
**0773 385 969**

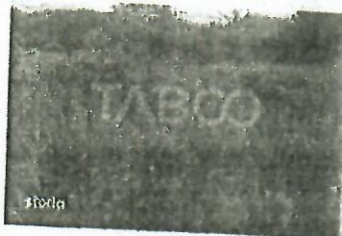
[Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare

[Brasov](#)

[Recea](#)

[Dejani](#)

Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejani judetul Brasov



**Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejani judetul Brasov**

Propune un pret

**42 500 €**

Brasov (judet), Dejan, Brasov (judet), Recea, Brasov (judet)

Rata estimata: **924 RON /luna**

Avans: **31.556 RON (15%)**

Perioada imprumutului: **30 ani**

9 €/m<sup>2</sup>

**Foloseste calculatorul de credite**

**Vizionare la distanta**

Video

Vezi

## Prezentare generala

Suprafata

5.000 m<sup>2</sup>

Tip teren

Cere informatii

Inclinatie

Cere informatii

Securitate

Cere informatii

Vizionare la distanta

Video

Tip vanzator

**agentie**

### Descriere

Teren extravilan de vanzare in zona turistica Dejan judetul Brasov, cu o suprafata de 5.000 mp, situat pe valea Dejanului. Terenul este foarte usor accesibil si are o latime de 34 m cu o lungime de 147 m. Utilitatile sunt in apropierea terenului, pretabil pentru constructii si ofera o priveliste deosebita spre Muntii Fagaras. Terenul are acces auto din drum aflandu-se in apropiere de acesta, iar pretul este usor negociabil.

Toate informatiile despre aceasta proprietate sunt afisate doar pe site-ul agentiei TABOO Imobiliare.

Copiază link-ul: **TABOO.ro/ref/P15188** si acceseaza direct oferta agentiei TABOO Imobiliare sau **suna acum** la numarul de telefon: **0369.822.822**

Toate anunturile imobiliare unice si active din Dejan, actualizate zilnic sunt publicate pe site-ul nostru **TABOO.ro**

Intra acum pe **TABOO.ro** si **profita de cele mai noi oferte** adaugate astazi de agentii nostrii.

Mai mult



## **Particularitati**

Infrastructura

acces pavat

Comoditati

fara informatii

Caracteristici

acces - drum asfaltat

Securitate

fara informatii

Imprejurimi

fara informatii

## **Harta**

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**  
Carte Funciară Nr. 106158 Drăguș

Nr. cerere	30540
Ziua	23
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare 100121353975	



TEREN Extravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106158		1.232	Teren neimprejmuit; Imobilul nu este imprejmuit, limita imobilului este marcata prin tarusi de lemn

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23411 / 26/09/2022 Act Administrativ nr. 47941, din 09/02/2010 emis de CJPSDPAT Brașov și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată, avizată de serviciul cadastru;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE conform Legii nr.18/1991, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/2 1) <b>BOGDAN LIVIA</b>	A1
30540 / 23/11/2022 Act Notarial nr. 736, din 17/11/2022 emis de TATAR IULIANA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj voluntar, dobandit prin iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/2 1) <b>BOGDAN LIVIA, văduvă</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

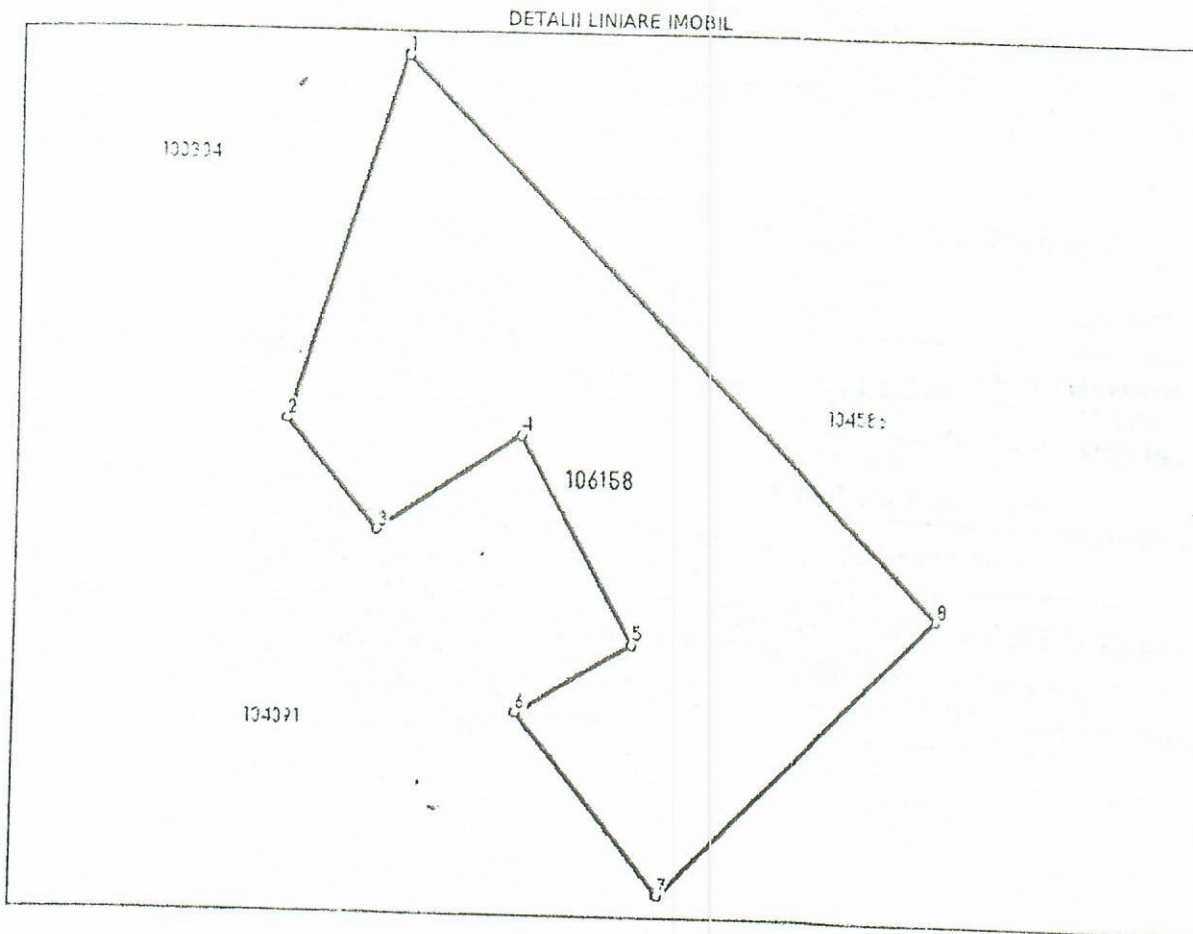
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106158	1.232	Imobilul nu este împrejmuit, limita imobilului este marcată prin tarusi de lemn

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	1.232	84	4491/38/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	28.899
2	3	10.72
3	4	13.151
4	5	17.807
5	6	10.351
6	7	17.648

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m)
7	8	30.078
8	1	58.633

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta interna nr.2022101483/23-11-2022 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,  
28-11-2022

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ADRIANA COJOCARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

Dosarul nr. 30540 / 23-11-2022

INCHEIERE Nr. 30540

Registrator: SORINA - MARIA MAILAT  
Asistent: ADRIANA COJOCARIU

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de BOGDAN LIVIA domiciliat in Loc. Dragus, Nr. 273, Jud. Brasov  
privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:  
-Act Notarial nr.66/17-11-2022 emis de TATAR IULIANA;  
-Act Notarial nr.736/17-11-2022 emis de TATAR IULIANA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr.  
7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu  
documentul de plata:  
-Chitanta interna nr.2022101488/23-11-2022 in suma de 120  
pentru serviciul avand codul 232  
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 106158, inscris in cartea funciara 106158 UAT Drăguș avand proprietarii:  
BOGDAN LIVIA, BOGDAN IOAN in cota de 1/1 de sub B.2, BOGDAN GHEORGHE in cota de 1/10 de  
sub B.3, MARIȘCA MARIANA in cota de 1/10 de sub B.4, BOGDAN DIONISIE in cota de 1/10 de sub  
B.5, BOGDAN ADRIAN in cota de 1/10 de sub B.6, BOGDAN NICOLETA-SILVIA in cota de 1/10 de sub  
B.7;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/10 asupra A.1 in  
favoarea BOGDAN GHEORGHE, fiu, sub B.3 din cartea funciara 106158 UAT Drăguș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/10 asupra A.1 in  
favoarea BOGDAN NICOLETA-SILVIA, fiică, sub B.7 din cartea funciara 106158 UAT Drăguș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE partaj voluntar mod dobandire iesire din indiviziune in  
cota de 1/2 asupra A.1 in favoarea BOGDAN LIVIA, văduvă, sub B.8 din cartea funciara 106158  
UAT Drăguș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/10 asupra A.1 in  
favoarea BOGDAN DIONISIE, fiu, sub B.5 din cartea funciara 106158 UAT Drăguș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/10 asupra A.1 in  
favoarea MARIȘCA MARIANA, născ.Bogdan, fiică, sub B.4 din cartea funciara 106158 UAT Drăguș;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire succesiune in cota de 1/10 asupra A.1 in  
favoarea BOGDAN ADRIAN, fiu, sub B.6 din cartea funciara 106158 UAT Drăguș;

Prezenta se va comunica părților:

- BOGDAN LIVIA, prin notar public TATAR IULIANA
- BOGDAN NICOLETA-SILVIA, prin notar public TATAR IULIANA
- BOGDAN GHEORGHE, prin notar public TATAR IULIANA
- MARIȘCA MARIANA, prin notar public TATAR IULIANA
- TATAR IULIANA

cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fagaras. se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

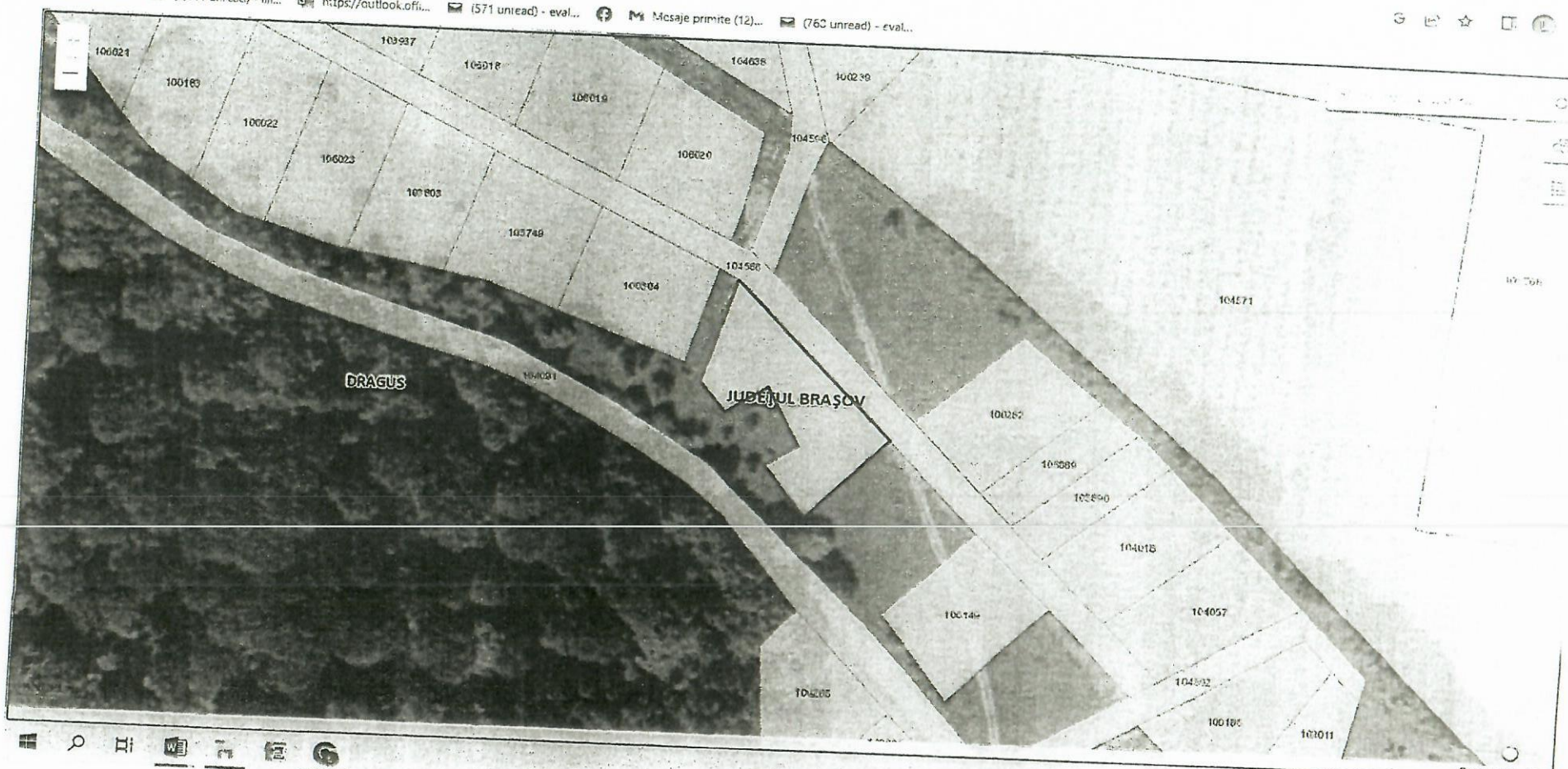
Data soluționării,  
05-12-2022

Registrator,  
SORINA - MARIA MAILAT

Asistent Registrator,  
ADRIANA COJOCARIU

*\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*













JUDEȚUL BRAȘOV  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRĂGUȘ  
Str. Principală, nr. 42, tel. 0268249618, fax. 0268249601  
e-mail [primariadragus@yahoo.com](mailto:primariadragus@yahoo.com)

Anexa nr. 2 la HCL NR. 102 / 2022

**Listă**  
cu elementele de identificare ale imobilelor-terenuri, care fac obiectul schimbului

Nr. crt.	Adresa imobilelor terenuri care fac obiectul schimbului și proprietarul terenului	Suprafața mp	Valoarea lei	Categoria de folosință	Nr. tarla/nr. parcelă
1	Teren situat în extravilanul comunei Drăguș, jud. Brașov, nr. cad. 100304, domeniul privat al comunei Drăguș	1011	48.340	Pașune	Tarala: 84 Parcela: 4491/33/7
2	Teren situat în extravilanul comunei Drăguș, jud. Brașov, nr. cad. 106158, proprietatea d-nei Bogdan Livia	1232	48.340	Pășune	Tarala: 84 Parcela: 4491/38/1

Presedinte de Ședință,  
Nicolae Jurcovan



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al comunei Dragus,  
Camelia -Maria Rusu