

SC TEAM RONEXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUTORIZATIE NR. 0643
BRASOV, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 36A, BL. 3A, AP. 8
TEL: 0754345384 / FAX: 0368780127
E-MAIL: aron.beres@yahoo.com
EVALUARI INTREPRINDERI
EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE
EVALUARE BUNURI MOBILE
EXPERTIZE JUDICIARE

RAPORT DE EVALUARE

Client: PRIMĂRIA ORAȘULUI PREDEAL

Utilizator: PRIMĂRIA ORAȘULUI PREDEAL

Raport nr.: 859 / 2025 (DA37650774)

Obiect: PĂDURE SITUATĂ ÎN ORAȘUL PREDEAL,
ZONA PÂRTIE DE SCHI - CLĂBUCET VARIANTĂ



MARTIE 2025



CUPRINS

Elemente introductive și sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. PREMISELE EVALUARII

- 1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării
- 1.2 Scopul evaluării
- 1.3 Utilizarea evaluării
- 1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.
- 1.5 Data inspecției
- 1.6 Data estimării valorii
- 1.7 Proprietarul bunurilor evaluate
- 1.8 Moneda raportului
- 1.9 Standardele aplicabile
- 1.10 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare
- 1.11 Ipoteze generale
- 1.12 Condiții limitative
- 1.13 Clauza de nepublicare
- 1.14 Responsabilitatea față de terți

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății evaluate
- 2.2 Situația juridică
- 2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare
- 2.4 Descrierea proprietății imobiliare
- 2.5 Analiza pieței imobiliare

3. ANALIZA DATELOR

- 3.1 Cea mai bună utilizare
- 3.2 Evaluarea terenului
 - 3.2.1. Metode de evaluare a terenului
 - 3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparației
 - 3.2.3. Stabilirea valorii prin utilizarea metodei prevăzute în Legea 255/2010
- 3.3 Rezultatele evaluării
 - 3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

ANEXE

- Anexa 1 – Lista proprietăți afectate de investiție
- Anexa 2 – Tabel centralizator cuprinzând calculele și valoarea terenului expropriat
- Anexa 3 – Planuri
- Anexa 4 – Extras din Studiul de piață al Camerei Notarilor Publici – jud. Brașov
- Anexa 5 – Alte acte utilizate
- Anexa 6 – Oferte de vânzare terenuri din zone similare
- Anexa 7 – Imagini coridor de expropriere

Raportul de evaluare conține 49 de pagini.



Referitor la: **EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE AFECTATE DE INVESTIȚIA „EXTINDEREA DOMENIULUI SCHIABIL CLĂBUCET ȘI POLIȘTOACĂ - ETAPA I ZONA CLĂBUCET SOSIRE”**

1. Identificarea și competența evaluatorului – SC Team RonExpert SRL, membru corporativ ANEVAR nr. 0643, cu sediul în mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8, prin cj. Beres Aron – membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 10662 având specializările EPI și EBM, asigurat pentru răspundere civilă profesională cu asigurarea nr. 51126 / 02.12.2024 - nivel III - 250.000 Euro, la societatea de asigurări ALLIANZ ȚIRIAC, a efectuat raportul de evaluare a proprietății imobiliare (teren) aflate în coridorul de expropriere al obiectivului „*Extinderea domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire*” – proiect derulat de către Orașul Predeal.

Date de contact evaluator ARON BERES:

tel: 0754.345.384

fax: 0368.780.127

e-mail: aron.beres@yahoo.com

adresa de corespondență: mun. Brașov, str. Tudor Vladimirescu, nr. 36A, bl. 3A, ap. 8

Evaluator BERES ARON - sunt evaluator de proprietăți imobiliare (EPI) și de bunuri mobile (EBM), membru titular ANEVAR începând cu anul 2006 și expert judiciar la Ministerul Justiției începând cu anul 2014; în cei 19 ani de activitate în domeniu, am realizat rapoarte de evaluare pentru persoane fizice, asociații și fundații, organizații neguvernamentale, întreprinderi mici și mijlocii, societăți comerciale pe acțiuni, instituții financiare, regii autonome, importante instituții ale statului, executori judecătorești, dintre care enumăr următoarele:

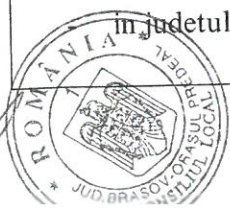
- Ministerul Afacerilor Externe (evaluare ambasade)
- Ministerul Turismului
- Ministerul Finanțelor Publice
- Ministerul Cercetării și Inovării
- Ministerul Culturii
- Administrația Fondului pentru Mediu
- Administrația Porturilor Maritime Constanța
- Santierul Naval Mangalia
- Inspectoratul Teritorial de Muncă Brașov
- Penitenciarul cu Regim de Siguranță Maximă București
- Penitenciarul Baia Mare
- Penitenciarul Poarta Albă
- Parchetul de pe lângă Curtea de Apel Brașov
- Parchetul de pe lângă Tribunalul Brașov

- Parchetul de pe langa Tribunalul Covasna
- Parchetul de pe langa Tribunalul Harghita
- Parchetul de pe langa Tribunalul Teleorman
- Parchetul de pe langa Tribunalul Ialomita
- Curtea de Apel Alba
- Curtea de Apel Brasov
- Tribunalul Alba
- Tribunalul Braşov
- Judecătoria Braşov
- Consiliul Judetean Brasov
- Consiliul Judetean Buzău
- Consiliul Judeţean Prahova
- Consiliul Judeţean Constanţa
- Primaria Municipiului Brasov
- Primaria Municipiului Arad
- Primaria Municipiului Ploiesti
- Primaria Municipiului Sacele
- Primaria Municipiului Miercurea Ciuc
- Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Primaria Municipiului Odorheiu Secuiesc
- Primaria Municipiului Deva
- Primaria Municipiului Hunedoara
- Primaria Oraşului Voluntari
- Primăria Oraşului Ghimbav
- Primaria Oraşului Simeria
- Primaria Oraşului Sinaia
- CNAIR SA
- CFR Marfa Transilvania
- CFR Marfa Moldova
- Compania de Investitii pentru Turism
- Compania Nationala a Uraniului
- Institutul de Fizică Atomică "Horia Hulubei"
- Complexul Energetic Oltenia
- Compania de Utilităţi Publice "Dunărea" Brăila
- Universitatea Bucuresti
- Universitatea de Medicina si Farmacie Carol Davila

- Transelectrica
- Transgaz
- Romgaz
- Hidroelectrica
- Romsilva
- ENEL - Muntenia
- ENEL - Dobrogea
- ENEL - Banat
- Banca Comerciala Romana
- ING
- Banca Intesa San Paolo
- Marfin Bank
- rețeaua de magazine LIDL România

Totodata, mentionez ca in perioada 2016 - 2024 am efectuat evaluarea patrimoniului pentru urmatoarele UAT-uri:

- in judetul Harghita: UAT Odorheiu Secuiesc, UAT Galautas, UAT Atid, UAT Zetea, UAT Subcetate, UAT Remetea, UAT Bălan
- in judetul Covasna: UAT Malnas, UAT Belin, UAT Ozun, UAT Bretcu, UAT Cernat, UAT Sita Buzaului, UAT Barcani, UAT Poian, UAT Zagon
- in judetul Brasov: UAT Augustin, UAT Parau, UAT Ticus, UAT Brasov, UAT Holbav, UAT Săcele
- in judetul Dambovita: UAT Moroeni, UAT Raci, UAT Contesti, UAT Petresti, UAT Hulubesti, UAT Pucheni
- in judetul Prahova: UAT Olari, UAT Secaria, UAT Valea Doftanei, UAT Puchenii Mari, UAT Gura Vadului, UAT Lapos, UAT Scorteni, UAT Mizil, UAT Gura Vitioarei, UAT Baicoi, UAT Comarnic, UAT Cărbunești
- in judetul Vrancea: UAT Vartescioiu, UAT Vintileasca, UAT Timboesti, UAT Naruja, UAT Vidra, UAT Vizantea-Livezi, UAT Nanesti, UAT Pufesti, UAT Vulturu, UAT Nistoresti
- in judetul Buzau: UAT Padina, UAT Cozieni, UAT Racovițeni, UAT Colți
- in judetul Iasi: UAT Costuleni, UAT Strunga, UAT Todiresti, UAT Bals, UAT Popricani, UAT Harlau
- in judetul Calarasi: UAT Chirnogi, UAT Gurbanesti, UAT Nicolae Balcescu, UAT Roseti, UAT Cuza Voda, UAT Soldanu, UAT Grădiștea
- in judetul Dolj: UAT Diosti
- in judetul Olt: UAT Dobretu, UAT Iancu Jianu, UAT Falcoiu, UAT Drăgănești-Olt



- în județul Giurgiu: UAT Isvoarele, UAT Gaiseni, UAT Stoenesti, UAT Stanesti
- în județul Caras-Severin: UAT Ciudanovita, UAT Forotic
- în județul Gorj: UAT Alimpesti, UAT Polovragi
- în județul Cluj: UAT Aschileu
- în județul Maramures: UAT Sarasau, UAT Dragomiresti, UAT Bocicioiu Mare, UAT Grosii Tiblesului, UAT Salistea de Sus
- în județul Bihor: UAT Husasau de Tinca, UAT Bulz, UAT Capalna, UAT Cherechiu, UAT Tetchea, UAT Buduslau, UAT Pocola, UAT Suncuius
- în județul Satu Mare: UAT Andrid
- în județul Braila: UAT Victoria, UAT Ulmu, UAT Faurei
- în județul Galati: UAT Independenta, UAT Mastacani, UAT Suceveni, UAT Rădești
- în județul Arges: UAT Tigveni, UAT Ciofrangeni, UAT Aninoasa
- în județul Bacau: UAT Solont
- în județul Arad: UAT Arad
- în județul Teleorman: UAT Nanov
- în județul Neamt: UAT Ion Creanga
- în județul Bistrita-Nasaud: UAT Silivasu de Cimpie
- în județul Sălaj: UAT Someș Odorhei, UAT Cehu Silvaniei
- în județul Constanta: UAT Saligny, UAT Mereni, UAT Cernavodă, UAT Seimeni, UAT Fântânele

2. Identificarea clientului – ORAȘUL PREDEAL

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat pentru stabilirea valorilor pentru expropriere pentru cauza de utilitate publica (de interes local).

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatile imobiliare (terenuri) aflate în coridorul de expropriere aferent lucrărilor de *"Extinderea domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire"*.

5. Tipul valorii – Este valoarea speciala calculata conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local si a Hotararii de Guvern nr.53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.

Valoarea menționată mai sus nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.

6. Proprietarii bunului imobil (teren) – persoane fizice, conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	UAT	Proprietari	UP	UA	Tarla	Parcela	Categ. de fol.	Intrav.	Supraf. teren de expr. (mp)	Masa lemnoasă (mc)
1	Predeal	MSR MIHAI I, FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCOLUL SILVIC BRAȘOV	UP X	86 A	106	PD 1148/2	Pădure	DA (conf. CU)	1.512	68,65

Suprafata totala de teren afectata de coridorul de expropriere: **1.512 mp.**

7. Data de referinta a evaluării – 12.03.2025 (1 euro = 4,9771 lei); inspectia a fost realizată în 12.03.2025 de către evaluator Beres Aron; raportul a fost întocmit în data de 17.03.2025.

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Legea nr. 255/2010 - privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

HG nr. 53/2011 – privind aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Lista proprietati afectate de catre coridorul de expropriere conform doc. de identificare intocmita de ing. Boariu Lucian

Amplasamentul (intravilan / extravilan) proprietatii afectate conform doc. de identificare intocmita de ing. Boariu Lucian, respectiv conform certificat de urbanism

Adresa cu privire la rezultatul ultimelor trei licitații publice de vânzare a masei lemnoase pe picior în zona de expropriere UP X Predeal - Casa Regală (1001/11.03.2025)

Extras din amenajamentul silvic și volumul de masă lemnoasă aferentă suprafeței de 1512 mp din UA 86A - informație furnizată de Ocolul Silvic Brașov

Studiu de piata pentru stabilirea valorilor minime de circulatie a proprietatilor imobiliare din judetul Brașov - 2025 și adresa nr. 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov cu privire la anexa de utilizat pentru stabilirea valorii terenului

Documente puse la dispozitie de catre reprezentantii beneficiarului (acte de proprietate, certificat de urbanism)

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină *valoarea stabilita conform prevederilor Legii nr. 255 si a HG nr. 53/2011* în vederea demararii procedurilor de expropriere pentru cauza de utilitate publica „*Extinderea domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire*”. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator, prin aplicarea legislației în vigoare în materie de expropriere.

Calculule au fost efectuate avand in vedere urmatoarele prevederi:

Extras din HG 53/2011: Art. 8 - (1) Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Extras din Legea 255/2010: Art. 11 (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Art. 14 (7) Despăgubirea pentru terenurile forestiere proprietate privată, situate pe coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică prevăzute la art. 2 alin. (1), cuprinde valoarea aferentă terenurilor forestiere, precum și valoarea masei lemnoase existente.

(8) În cuprinsul hotărârii prevăzute la art. 5 alin. (1) și al deciziei de expropriere, despăgubirea prevăzută la alin. (7) pentru terenul forestier se evidențiază distinct față de despăgubirea pentru masa lemnoasă existentă.

(9) Valoarea masei lemnoase pe picior de pe terenurile forestiere proprietate privată se determină de către un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, prin raportare la volumul masei lemnoase inventariate pe suprafața imobilelor supuse exproprierii, identificate și materializate în teren prin grija expropriatorului la întocmirea studiului de fezabilitate varianta finală sau a documentației topocadastrale.

(10) Pentru determinarea valorii masei lemnoase prevăzute la alin. (9), experții evaluatori utilizează, după caz:

a) prețul mediu de adjudecare (lei/mc), rezultat la licitațiile de vânzare a masei lemnoase pe picior, pe direcții silvice, provenită din fondul forestier proprietate publică a statului, publicat lunar, pe site-ul propriu, de către Regia Națională a Pădurilor - Romsilva, preț afișat la data întocmirii raportului de evaluare;

b) prețul mediu de adjudecare (lei/mc), rezultat ca medie a ultimelor trei licitații publice de vânzare a masei lemnoase pe picior, organizate de administratorul fondului forestier proprietate publică, în zona expropriată sau cât mai apropiată acesteia, în condiții similare, comunicat de administratorul fondului forestier proprietate publică, la solicitarea expertului evaluator.

(11) Inventarierea și calculul volumului masei lemnoase, întocmirea actelor de punere în valoare, autorizarea și predarea spre exploatare a parchetelor se fac de către ocoalele silvice care asigură administrarea sau serviciile silvice, după caz, la solicitarea expropriatorului.

Valoarea proprietatilor imobiliare (teren, masă lemnoasă) amplasate in UAT Predeal, afectate de proiectul „Extinderea domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire”, stabilită în baza prevederilor Legii 255 / 2010, este redată în tabelul de mai jos:

Nr. crt.	UAT	Proprietari	Parcela	Supraf. teren de exprop. (mp)	Masa lemnoasă (mc)	Valoare teren (lei)	Valoare masă lemnoasă (lei)	Valoarea totală (lei)
1	Predeal	MSR MIHAIL, FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCOLUL SILVIC BRAȘOV	PD 1148/2	1.512	68,65	2.222,64	23.917,45	26.140,09

Valoarea totală a terenului și a masei lemnoase, situate în coridorul de expropriere, este de:

26.140,09 lei

Valorile sunt obținute ținând cont de valoarea de circulație a terenurilor conform Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Brașov și Covasna - Camera Notarilor Publici Brașov, valabil pentru anul 2025 (anexate prezentei lucrări), informațiile furnizate de Ocolul Silvic Brașov, și de prevederile Legii nr. 255/2010.

Valoarea masei lemnoase a fost calculată în baza prevederilor art. 14 alin. 10 lit. b:

b) prețul mediu de adjudecare (lei/mc), rezultat ca medie a ultimelor trei licitații publice de vânzare a masei lemnoase pe picior, organizate de administratorul fondului forestier proprietate publică, în zona expropriată sau cât mai apropiată acesteia, în condiții similare, comunicat de administratorul fondului forestier proprietate publică, la solicitarea expertului evaluator.

Valorile nu contin TVA.

10. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus (teren afectat de proiectul de extindere a domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire, conform CU 1/2025); Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport (expropriere pentru utilitate publică); Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea calculată având în vedere prevederile Legii 255/2010.

Raportul a fost pregătit în baza prevederilor Legii nr. 255/2010, a HG nr. 53/2011, a Adresei nr. 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov și a informațiilor furnizate de reprezentanții Ocolului Silvic Brașov

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj.



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EPI, EBM

Cj.



Capitolul 1 GENERALITĂȚI

1.1. Identificarea obiectului evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară (teren și masă lemnoasă) aflat în coridorul de expropriere aferent lucrărilor de "Extindere a domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire".

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost întocmit pentru stabilirea valorii proprietăților afectate de coridorul de expropriere aferent lucrărilor de "Extindere a domeniului schiabil Clăbucet și Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire" - UAT Predeal, conform prevederilor Legii nr. 255/2010.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **Orașului Predeal**, în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii speciale de expropriere** așa cum este definită în Legea nr. 255/2010.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată de evaluator în 12.03.2025. Datele referitoare la imobilul evaluat au fost preluate de la ing. Boariu Lucian.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **12.03.2025**.

1.7. Proprietarii bunurilor evaluate – persoane fizice identificate conform anexei de proprietati afectate:

Nr. crt.	UAT	Proprietari	UP	UA	Tarla	Parcela	Categ. de fol.	Intrav.	Supraf. teren de expr. (mp)	Masa lemnoasă (mc)
1	Predeal	MSR MIHAIL, FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCULUL SILVIC BRAȘOV	UP X	86 A	106	PD 1148/2	Pădure	DA (conf. CU)	1.512	68,65

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON. Valorile exprimate nu conțin TVA.

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii speciale în vederea exproprierii** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de legislația în vigoare (Legea nr. 255/2010 și HG 53/2011)

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2022

Cadrul general (SEV 100), Termenii de referință ai evaluării (SEV 101), Documentare și conformare (SEV 102), Raportarea evaluării (SEV 103), Tipuri ale valorii (SEV 104), Abordări și metode de evaluare (SEV 105), Drepturi asupra proprietății imobiliare (SEV 230), Evaluarea bunurilor imobile (GEV 630)

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local și Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea în vederea exproprierii* așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea menționată mai sus nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; au fost solicitate: traseul coridorului de expropriere, date din care să reiasă proprietarul imobilului de expropriat, documentația cadastrală. Calculele au fost efectuate în ipoteza în care acestea fac obiectul exproprierii în baza Legii nr. 255/2010, respectiv prin raportare la Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Brașov și Covasna - Camera Notarilor Publici Brașov – valabil pentru anul 2025.

Obținerea informațiilor referitoare la proprietățile evaluate conform documentației de identificare întocmite de ing. Boariu Lucian;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Identificarea unor proprietăți similare tranzacționate sau oferate;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului – ținând cont de scopul lucrării (având în vedere adresa 426/12.03.2025 a CNP Brașov și de informațiile furnizate de către Ocolul Silvic Brașov);

Procedura de evaluare este conformă cu prevederile Legii 255/2010.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt: Informații obținute de la reprezentanții beneficiarului;

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și

din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet: www.olx.ro, www.imobiliare.ro etc

Documentația întocmită de ing. Boariu Lucian

Informațiile puse la dispoziția societății de către personalul Primăriei Orașului Predeal

Informațiile transmise de către Ocolul Silvic Brașov

Adresa nr. 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov, cu privire la anexa care trebuie utilizată în cazul terenului de expropriat (teren pădure în intravilan, de 1.512 de mp)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – 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.

Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

Informațiile furnizate de terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Pe imobilul afectat de coridorul de expropriere se află pârtia de schi (zona sosire). Investițiile existente pe terenul din coridorul de expropriere, nu au făcut obiectul raportului.

Ipotezele utilizate la efectuarea calculelor:

- amplasamentul imobilelor (intravilan / extravilan) este cel din documentația întocmită de ing. Boariu Lucian (anexa 1)



Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, respectiv până la publicarea noului Studiu de Piața pentru jud. Brașov (01.01.2026).

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.13. Clauza de nepublicare – Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară (excepție facand – publicarea lucrării ca urmare a derulării procedurii de expropriere). Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2 PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatilor evaluate

Terenuri cu caracteristici similare incluse in aceasta categorie de evaluare sunt: terenuri situate in intravilanul oraşului Predeal, str. Teleferic.

In tabelul urmator este prezentata lista proprietatilor din UAT Predeal, afectate de lucrările de investitie “*Extinderea domeniului schiabil Clăbucet şi Poliștoacă - etapa I zona Clăbucet sosire*”.

Nr. crt.	UAT	Proprietari	UP	UA	Tarla	Parcela	Categ. de fol.	Intrav.	Supraf. teren de expr. (mp)	Masa lemnoasă (mc)
1	Predeal	MSR MIHAI I, FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCOLUL SILVIC BRAŞOV	UP X	86 A	106	PD 1148/2	Pădure	DA (conf. CU)	1.512	68,65

Terenul care face obiectul exproprierii este în pantă. Accesul este posibil din strada Teleferic, de pe pârtia de schi. Terenul afectat de investitie este in intravilanul UAT Predeal, are formă neregulată şi are categoria de folosinţă pădure. Utilitatile: fără.

2.2. Situatia juridica

Suprafata de teren afectată este în proprietatea unor persoane fizice (conform tabel anexat). Masa lemnoasă aferentă parcelei de expropriat a fost estimată conform adresei transmise de către Ocolul Silvic Braşov.

Scopul evaluarii este determinarea *valorii speciale de expropriere* a proprietatilor susmenţionate, in vederea stabilirii unei valori juste pentru suprafetele afectate de investitia pentru cauza de utilitate publica. (in conformitate cu prevederile Legii 255/2010 si a normelor metodologice de aplicare a acesteia). *Valoarea menţionată mai sus nu reprezintă valoarea de piaţă sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediţia 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere aşa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.*

A fost evaluat intregul drept de proprietate asupra suprafetei ce urmeaza a se expropria. Dreptul de proprietate s-a considerat valabil si marketabil, neafectat de ipotecă.

Avand in vedere faptul ca in Studiul de Piaţă se fac diferentieri intre categoriile de folosinta ale terenurilor, acestea vor fi tratate distinct.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietăţii imobiliare

Amplasamentul proprietăţilor imobiliare evaluate:

- Intravilanul UAT Predeal

Tipul zonei de amplasare:

Intravilan – teren cu categoria de folosinţă pădure.

Reţea de transport: acces din str. Teleferic.

Unităţi edilitare: fără.

Gradul de poluare (rezultat din observaţii ale evaluatorului, fără expertizare): redus.

Terenul este amplasat în oraşul Predeal; conform Studiului de Piaţă, există diferentieri pentru terenurile intravilane din cadrul localităţii - in functie de amplasament (conform zonificare localitate), respectiv si în functie suprafată şi de categoria de folosinţă.

Suprafata de teren aflată în coridorul de expropriere este de 1.512 mp.

2.4. Descrierea proprietăţii imobiliare

Predeal (maghiară *Predeál*) este un oraş în judeţul Braşov, la limita între regiunile istorice Muntenia şi Transilvania, România, format din localităţile componente Pârâul Rece, Predeal (reşedinţa), Timişu de Jos şi Timişu de Sus. Este oraşul situat la cea mai mare altitudine din România (1.030–1.110 m).

Așezare geografică

Coordonatele Predealului sunt 45' 30" latitudine Nordică și 25' 26" longitudine Estică. Localitatea se învecinează cu mai multe orașe, astfel: în Sud cu orașul Azuga, în Sud-Vest cu orașul Bușteni, în Nord-Vest cu orașul Râșnov iar în Nord cu Municipiul Brașov.

Predealul este așezat pe Valea Prahovei, lângă trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.060 m, într-o trecătoare între Muntenia și Transilvania. Localitatea are ca delimitări râurile Prahova la sud și Timiș la nord. Orașul este delimitat de 3 masive: Postăvarul, Piatra Mare și Bucegi.

Până la Unirea din 1 decembrie 1918, Predeal a fost localitatea de frontieră a Regatului României cu Împărăția habsburgică, clădirea postului de grăniceri mai existând și astăzi.

Transport

Orașul este străbătut de două drumuri naționale, respectiv DN1 și DN73A. De asemenea, pe raza localității se regăsesc traseele a două drumuri comunale, respectiv DC15 (Bulevardul Libertății) și DC15A (Strada Trei Brazi).

Cel mai apropiat aeroport este noul aeroport internațional Brașov-Ghimbav aflat la o distanță de 42 de km folosind șoseaua DN73A.

Climă

Climatul montan din zona Valea Prahovei, cu verile răcoroase și iernile friguroase, face ca stațiunea Predeal să fie de un real interes turistic în toate anotimpurile. Orașul Predeal este recomandat atât pentru recreere cât și pentru refacere din convalescență prin aerul său cu umiditate ridicată și nepoluat, dar și pentru practicarea sporturilor de iarnă, precum ski, snowboard sau săniuș.

Istoric**Istoria apartenenței statale**

■ România 1866–

■ România 1859–1866

✱ Țara Românească –1859

Zona văii superioare a Prahovei a fost populată începând cu secolul al XVII-lea, când au început să se așeze scutelnicii de pe lângă mănăstirea Sinaia. Până în 1852, însă, punctul muntenesc de vamă între Țara Românească și Transilvania a fost la Breaza, în acel an mutându-se în comuna Predeal, impulsionează dezvoltarea turismului. Până în 1874 intravilanul de astăzi al Predealului făcea parte din domeniul comunei Podul Neagului (azi parte a orașului Comarnic), care cuprindea tot ținutul de pe valea superioară a Prahovei; comuna Predeal s-a înființat în 1864, când Podul Neagului și Posada s-au alipit comunei Comarnic, restul satelor formând comuna Predeal, cu reședința la Bușteni, apoi (după 1874) la Predeal și apoi la Azuga.

La 31 mai 1874 a fost semnată la București convenția dintre România și Austro-Ungaria privind construirea liniei ferate Ploiești-Brașov, cu joncțiunea la punctul Predeal. Așezarea Predeal s-a format prin construcția și darea în folosință a liniei ferate și a gării de la frontiera dintre România și Austro-Ungaria, Gara Predeal. În anul 1882 s-a făcut la Predeal joncțiunea liniei ferate Ploiești-Predeal-Timișu de Sus-Brașov.

În 1880 pe înălțimea Zambroi s-a descoperit un depozit/teaur de coliere din epoca bronzului mijlociu a cărui apartenență culturală nu a putut fi precizată.

În anul 1908 Buștenii și Poiana Țapului s-au desprins de Predeal, iar la 20 mai 1912 s-a desprins și Azuga, Predealul devenind comună autonomă, în plasa Peleş a județului Prahova, având în 1925 un număr de 1.524 de locuitori.

Parohia ortodoxă din Predeal a fost înființată în anul 1926. La recensământul din 1930, Predealul număra 596 locuitori.

În 1950, Predealul a devenit parte a orașului regional Stalin, din regiunea Stalin, denumite începând cu 1960 orașul regional Brașov și regiunea Brașov. În 1968, a fost organizat orașul Predeal în cadrul județului Brașov, Predealul primind în componență, pe lângă orașul propriu-zis, și satele Pârâul Rece, Timișu de Jos și Timișu de Sus.

Demografie

Componența etnică a orașului Predeal

■ Români (83,61%)

■ Alte etnii (1,72%)

■ Necunoscută (14,68%)

Componența confesională a orașului Predeal

■ Ortodocși (78,66%)

■ Romano-catolici (3,16%)

■ Alte religii (2,19%)

■ Necunoscută (16%)

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Predeal se ridică la 4.020 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 4.755 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (83,61%), iar pentru 14,68% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (78,66%), cu o minoritate de romano-catolici (3,16%), iar pentru 16% nu se cunoaște apartenența confesională.

Politică și administrație

Orașul Predeal este administrat de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Primarul, Sorin-Ioan Ciobanu, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din octombrie 2020. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului					
Partidul Social Democrat	5						
Partidul Național Liberal	5						
Alianța Dreapta Unită	2						
Partidul Alternativa pentru Demnitate Națională	1						

Obiective turistice

În prezent, Predealul este cunoscut mai ales prin sporturile de iarnă, oferind posibilitatea de a schia pe 5 pârtii, datorită telescaunului și teleschiurilor de care dispune.

Stațiunea Predeal este recomandată tratamentului neurasteniei, pentru revigorarea organismelor slăbite, pentru recuperarea ulterioară suprasolicităților fizice sau intelectuale, pentru tratamentul tulburărilor endocrine și al problemelor de creștere ale copiilor. Principalii factori de cură sunt aerul curat, fără praf sau alți agenți alergici, bogat în ozon și radiații ultraviolete, atmosferă ionizată și presiunea relativ scăzută a aerului.

Printre obiectivele turistice mai importante se pot aminti: mănăstirea Predeal, cimitirul legionar de la Predeal (aflat în spatele Mănăstirii Predeal), vila mareșalului Antonescu (situată în zona Cioplea din Predeal), statuia eroului-poet Mihail Săulescu (situată la intrarea în Predeal dinspre Brașov), biserica „Sf. Împărați Constantin și Elena” (aflată în centrul orașului Predeal).

Mănăstirea Predeal

Ctitorul mănăstirii a fost Ioanichie Ieromonahul și Duhovnicul. Un pomelnic cu aspect de cronică, scris la 20 mai 1821, recunoaște data înființării „la anul 1774, în luna iunie în 20”, când acest preot călugăr a cerut și a obținut terenul de construcție de la „prea cinstitul boier vel paharnic, Grigorie Buzoianu”.

Sport

Din punct de vedere fotbalistic, orașul a fost reprezentat în competițiile naționale de echipa "Bucegi Predeal", desființată în 2013.

Personalități legate de Predeal

- Poetul Mihail Săulescu a murit la data de 30 septembrie 1916, pe frontul de la Predeal.
- La Predeal a petrecut o bună parte a vieții sale Wilhelm de Wied, principele Albaniei. Tot aici a murit în anul 1945.

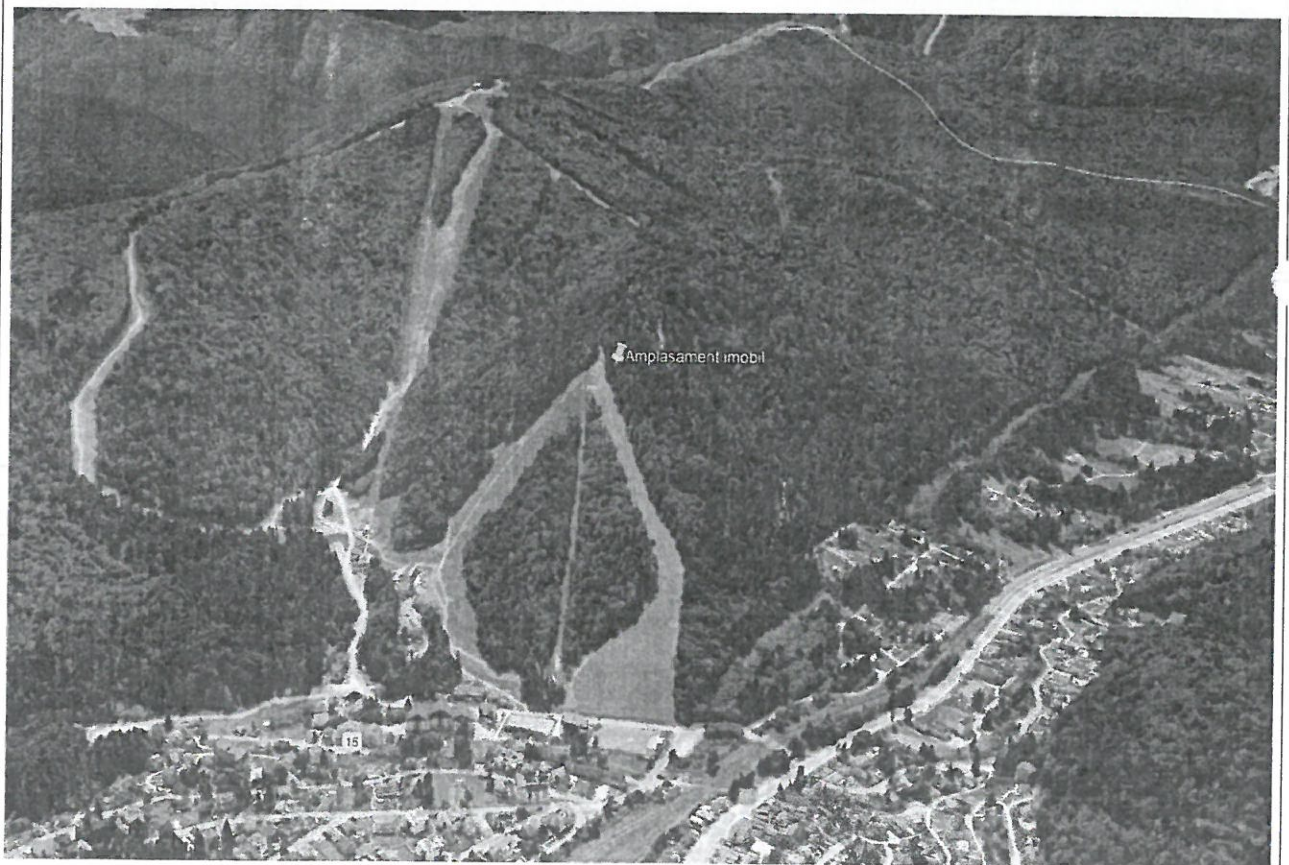
Primarii orașului

- 1996 - 2000 - Vestea Mihail, Independent
- 2000 - 2004 - Vestea Mihail, Independent
- 2004 - 2008 - Vestea Mihail, Independent
- 2008 - 2012 - Goidescu Ionel, de la PDL
- 2012 - 2016 - Cocoș Liviu, de la PNL
- 2016 - 2020 - Cocoș Liviu, de la PNL (suspendat în 2017)
- 2020 - 2024 - Ciobanu Sorin Ioan, de la PNL



Terenul evaluat în prezentul raport se află amplasat în intravilanul UAT Predeal și are categoria de folosință pășune. Suprafața afectată de către coridorul de expropriere a fost stabilită conform documentației de identificare, întocmită de ing. Boariu Lucian (anexa 1).

Amplasamentul coridorului de expropriere este prezentat în imaginile următoare:



2.5. Analiza pieței imobiliare

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

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.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

- Pasul 1.** Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
- Pasul 2.** Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
- Pasul 3.** Analiza cererii
- Pasul 4.** Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
- Pasul 5.** Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6.** Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietăților sunt: conform certificat de urbanism - zona domeniului schiabil și zona verde naturală.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidențială (terenuri pentru construire locuințe individuale și / sau colective) și comercială (pensiuni, hoteluri).

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpararea:

Cererea pentru proprietăți rezidențiale a înregistrat o creștere în această zonă.

Cerere pentru cumpărare = medie

Cererea privind închirierea:

Cerere pentru închiriere în creștere.

Cerere pentru închiriere = mare.

Concluzii privind **Cererea solvabila** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** - cererea solvabila înregistrează o creștere ușoară încurajata de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare de achiziții.
- **Cererea pentru închiriere** - mare
- **Potențialii cumpărători și chiriasi/utilizatori:** persoane fizice și juridice - investitori
- **Interesul investitional:** mediu în creștere

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

- **oferta de vanzare (teren)** – au fost identificate cotații pentru terenuri construibile cuprinse între 45 și 90 Euro / mp.
- suficiența, relativ ridicată, așezată pe un trend ascendent; Nu sunt semne care să aducă o schimbare;
- **prețurile solicitate pentru vânzare terenuri libere construibile * - între 45 Euro/mp și 90 Euro/mp.**
- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5 și 15%
Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).
- **prețurile solicitate pentru închiriere terenuri** - nu au fost identificate

* variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati, suprafața, finisaje și dotari; iar în cazul terenurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilitati etc.
În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică a proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare.

Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

În ce privește **vânzarea**, piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor descrescător, însă oferta este mai mare decât cererea. O astfel de piață este uneori numită **pieță a cumpărătorilor**.

În ce privește **închirierea** putem spune că nr solicitărilor se află pe un trend în creștere, existând indicii că această situație se poate menține și în viitorul apropiat. Astfel putem remarca o fragilă piață a proprietăților.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Capitolul 3 ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)

Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

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 a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele

cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În situația terenului ce face obiectul evaluării, cea mai bună utilizare, este cea de zonă aferentă domeniului schiabil / zonă verde naturală - conform prevederi PUG și PUZ Predeal - Zp1 și Zv (conform certificat de urbanism nr. 1 / 2025).

Zp1: Zona domeniului schiabil : partii de schi, saniuta, trambulina, instalații de transport pe cablu;
Condiții de construire: În această zonă sunt admise numai lucrările necesare realizării și modernizării partii de schi, saniuta, trambulina, pentru transportul pe cablu, pentru rețelele tehnico-edilitare aferente și pentru lucrările de întreținere. Pentru orice alt tip de construcții (vile, case de vacanță, pensiuni, hoteluri, etc) se instituie interdicție definitivă de construire.
 Se admite tăierea arborilor numai pentru realizarea partii de schi și a transportului pe cablu.
Zv zona verde naturală, pădure, pasune.

3.2. Evaluarea terenului

3.2.1. Metode de evaluare a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă. Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

1. Comparația directă - PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția - PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea - PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului



APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală - PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare - PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării - PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

3.2.2. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor directe

Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei

este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru efectuarea calculelor pentru fiecare zona în parte s-a calculat o suprafață medie. Pentru estimarea valorii terenului prin metoda comparației, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.olx.ro, www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt prezentate în anexe.

Având în vedere scopul raportului de evaluare - stabilirea valorii speciale conform Legii 255 / 2010, metoda comparației directe nu va fi utilizată. O prezentare a intervalului de valori a terenurilor construibile din zona Predeal a fost prezentată la capitolul analiza pieței.

3.2.3. Stabilirea valorii prin metoda prevăzută de Legea 255/2010

La întocmirea raportului de evaluare s-a ținut cont de prevederile Legii 255/2010 și de Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010.

Extras din HG 53/2011: “**Art. 8 - (1)** Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”

Extras din Legea 255/2010: **Art. 11. - (7)** Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un Evaluator autorizat specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.”

Astfel, conform “Studiu de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare în Județul Brașov - Camera Notarilor Publici Brașov”, pentru terenuri situate în intravilanul UAT Predeal, jud. Brașov, și a adresei nr. 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov, sunt prevăzute următoarele valori:



1. teren cu vegetație forestieră (amestec de vegetație forestieră conform documente puse la dispoziție de către reprezentanții Ocolului Silvic Brașov) situat în intravilanul orașului Predeal, având categoria de folosință pădure: în conformitate cu pagina 261 (anexa 36 - amestec de vegetație forestieră) din Studiul de piață pentru jud. Brașov - 2025, valoarea este de 14.700 lei/ha (echivalentul a 1,47 lei/mp)

3.3. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute următoarele valori:

Metoda prevăzută în Legea 255/2010

- pentru pădure - amestec de vegetație forestieră (pădure - PD), orș. Predeal: 1,47 lei /mp

Valoarea terenului în suprafață de 1.512 mp ce face obiectul exproprierii, se calculează conform următoarelor etape:

- se verifică încadrarea terenului în tabelele din Studiul de piață pentru jud. Brașov, ținând cont de extrasul CF, certificatul de urbanism, adresa 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov
- se calculează valoarea suprafeței de teren de 1.512 mp, având în vedere precizările din Anexa 36 (din Studiul de piață pentru jud. Brașov - 2025) și din Adresa 426/12.03.2025 a Camerei Notarilor Publici Brașov

Astfel rezultă:

$V_{\text{teren conform Lg 255/2010}} = 1.512 \text{ mp} \times 1,47 \text{ lei/mp} = 2.222,64 \text{ lei}$

$V_{\text{teren conform metodei prevăzute în Legea 255/2010}} = 2.222,64 \text{ lei}$

La valoarea terenului se adaugă valoarea masei lemnoase (conform prevederi art. 14 din Legea 255/2010), conform informații transmise de către Ocolul Silvic Brașov.

Astfel, pentru valoarea masei lemnoase rezultă:

$V_{\text{masă lemnoasă}} = 68,65 \text{ mc} \times 348,397 \text{ lei/mc} = 23.917,45 \text{ lei}$

68,65 mc - reprezintă volumul masei lemnoase de pe terenul care face obiectul exproprierii
348,397 lei/mc - reprezintă rezultatul ultimelor licitații publice de vânzare a masei lemnoase pe picior, în zona de expropriere - U.P. X Predeal - Casa Regală (conform adresă atașată)

3.3.1. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Datele utilizate în evaluare sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de oficiale.

Adecvarea. Prin acest criteriu se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței imobiliare. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda

cea mai aplicabila.

Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate, de corectiile aduse, deprecierile estimate, etc.

Cantitatea informatiilor. Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

Avand in vedere scopul evaluarii, tipul valorii estimate si caracteristicile, precum si cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea obtinuta prin abordarea pe baza prevederilor Legii nr. 255/2010.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea determinata conform prevederilor Legii 255/2010** a terenului expropriat pentru cauza de utilitate publica, situat in UAT Predeal, este:

- pentru pădure (PD) - amestec de vegetație forestieră (conform extras din amenajamentul silvic), orș. Predeal: 1,47 lei /mp
- pentru masa lemnoasă aferentă porțiunilor de unități amenajistice afectate de coridorul de expropriere: 23.917,45 lei

Valoarea totală a terenului afectat de coridorul de expropriere este de 26.140,09 lei, conform calcule prezentate mai sus.

- ⇒ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente anului 2025;
- ⇒ Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- ⇒ Valoarea este valabila numai pentru utilizarea considerata care este si singura utilizare permisa legal;
- ⇒ Cursul de schimb leu/ EUR este de 4,9771. Valorile exprimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR/RON nu este liniara);
- ⇒ **Valoarea nu cuprinde TVA;**
- ⇒ Valoarea este subiectiva;
- ⇒ Valoarea este o predictie;



- ⇒ Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- ⇒ *Valorile estimate în prezentul raport, reprezintă valori speciale stabilite în baza prevederilor Legii 255/2010 și a HG 35/2011*
- ⇒ *La stabilirea valorii s-a avut în vedere răspunsul primit de către evaluator de la Camera Notarilor Publici Brașov (Adresa 426/12.03.2025 - atașată raportului)*
- ⇒ *Valorile calculate în prezentul raport nu reprezintă valoarea de piață sau un alt tip de valoare prevăzut în standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 aprobate de către ANEVAR, ci valoarea de expropriere așa cum este aceasta prezentată în Legea 255/2010.*

Expert evaluator autorizat EPI, EBM



LISTA PROPRIETATILOR AFECTATE DE INVESTITIE

LISTA IMOBILULUI AFECTAT DE EXPROPIERE

NR. CRT	JUDET	Localitatea	U.P.	U.A.	Tarla	Parcele	Categ. de folosinta	Suprafata expropriata (mp)	Numele proprietarului	VALOAREA DESPAGUBIRII CONFORM LEGII NR.255/2010 (LEI)
1	BRASOV	PREDEAL	U.P. X	86 A	106	PD 1148	PD	1512	MSR MIHAIL, FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCOLUL SILVIC BRASOV	



Primar Orasul Predeal : Ciobanu Sorin Ioan
Secretar Oras Predeal : Pintea Ovidiu Gabriel



Anexa 2

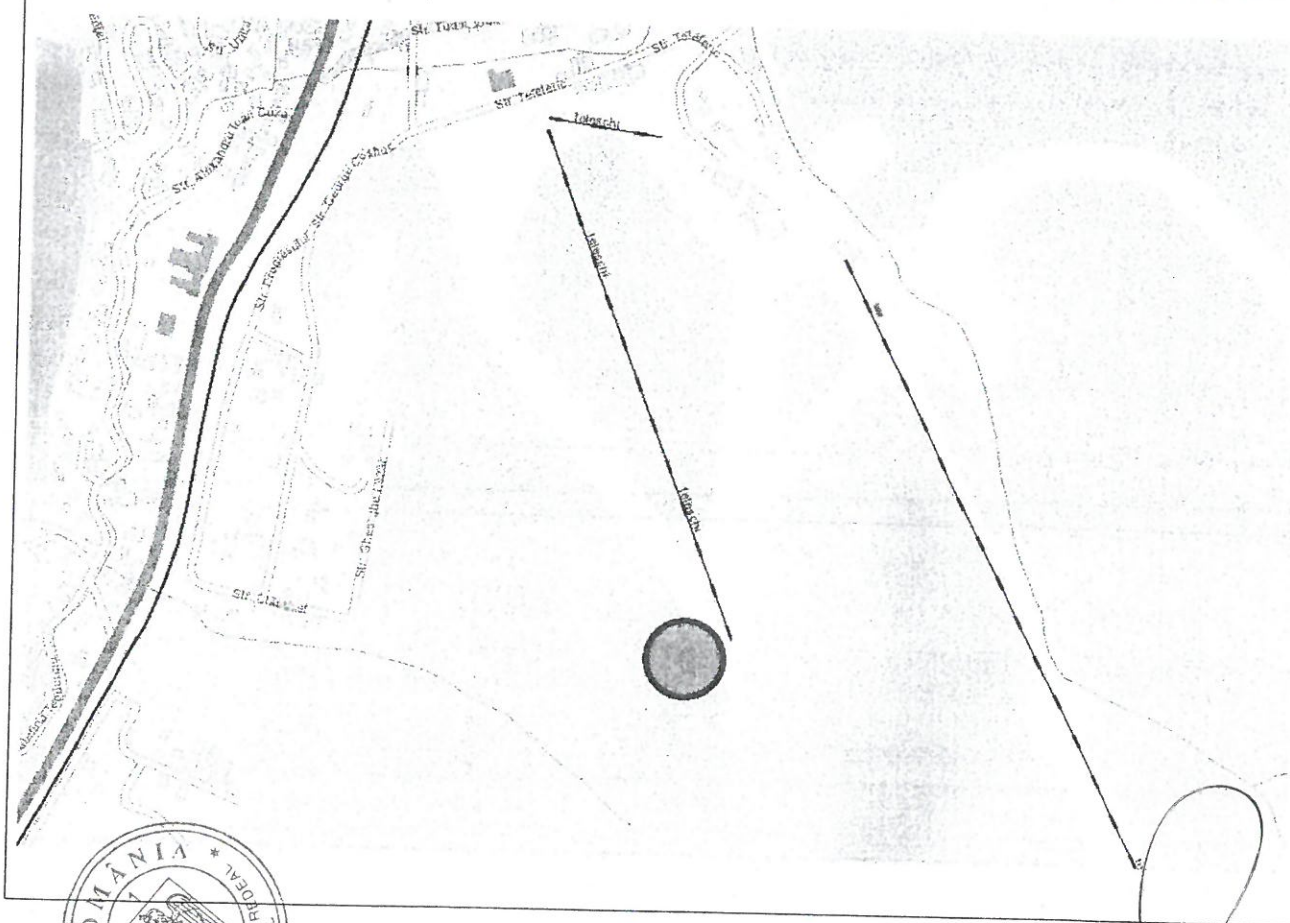
CENTRALIZATOR VALORI AL IMOBILELOR AFECTATE DE OBIECTIVUL DE INVESTIȚII
"EXTINDEREA DOMENIULUI SCHIABIL CLĂBUCET ȘI POLIȘTOACĂ - ETAPA I ZONA CLĂBUCET SOSIRE"

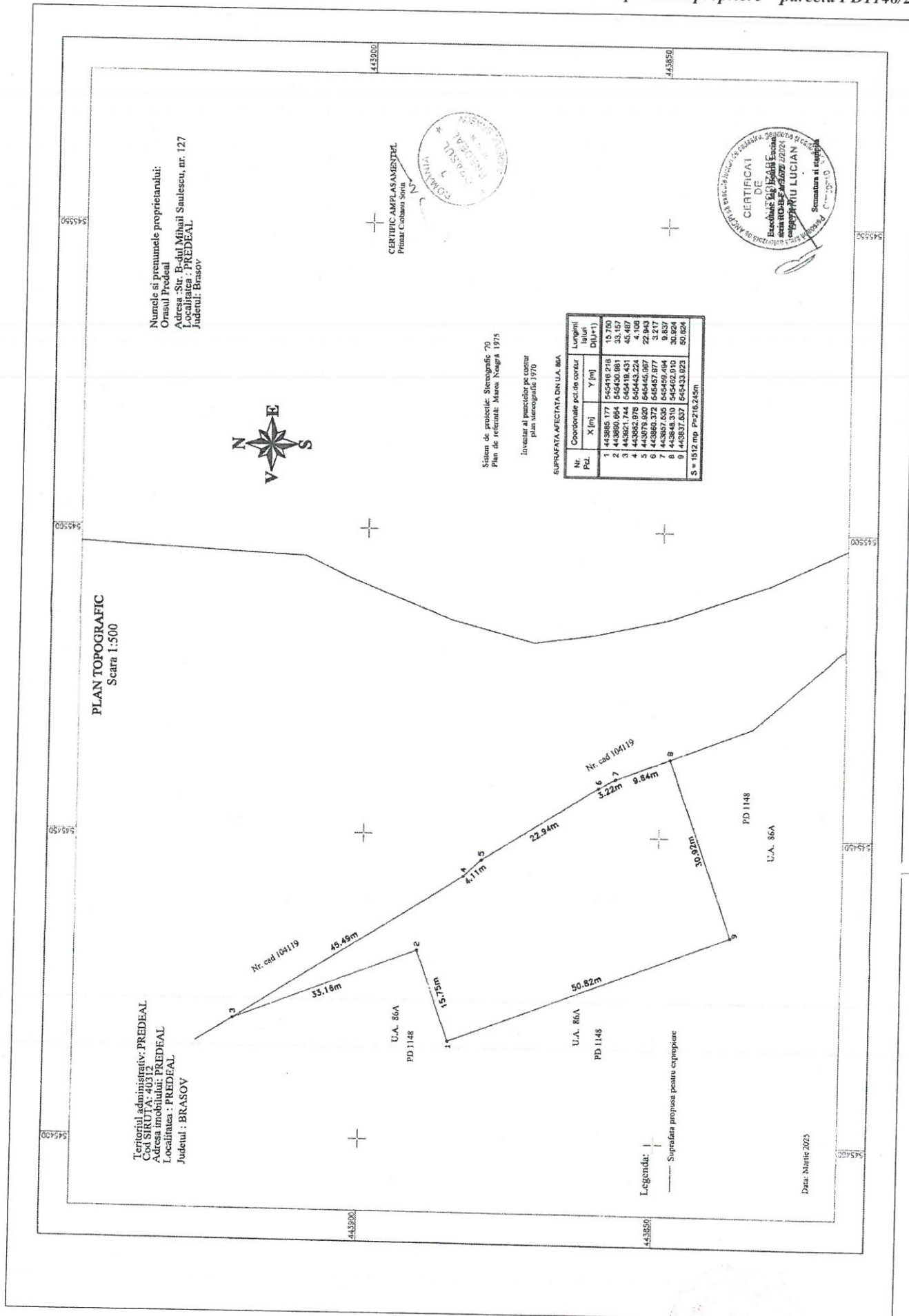
- UAT PREDEAL -

Nr. crt.	Judet	UAT	Proprietari	U.P.	U.A.	Tarla	Parcela	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata teren de expropriat (mp)	Masă lemnoasă (mc)	Valoare unitara, conform Legii nr. 255/2010 (lei)	Valoare teren (lei)	Valoare masă lemnoasă (lei)	Valoare totală - teren + masă lemnoasă, conform Legii nr. 255/2010 (lei)
1	BRAȘOV	PREDEAL	MSR MIHAIL FOND FORESTIER ADMINISTRAT DE OCOLUL SILVIC BRAȘOV	U.P. X	86A	106	PD 1148/2	PĂDURE	DA	1512	68,65	1,47	2.222,64	23.917,45	26.140,09
TOTAL													1512		26.140,09



PLANURI





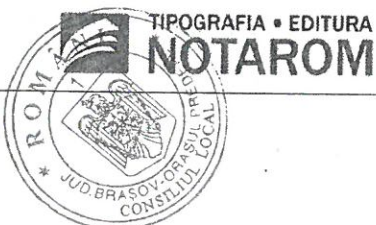
EXTRAS DIN STUDIUL DE PIAȚĂ AL CAMEREI NOTARILOR PUBLICI BRAȘOV
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BRAȘOV

STUDIU DE PIAȚĂ

JUDEȚUL BRAȘOV ȘI JUDEȚUL COVASNA

**CONSTRUCȚII DE ORICE FEL CU TERENURILE AFERENTE ACESTORA ȘI
TERENURILE DE ORICE FEL FĂRĂ CONSTRUCȚII
CARE FAC OBIECTUL TRANSFERULUI DREPTULUI DE PROPRIETATE
POTRIVIT PREVEDERILOR ART. 111. DIN CODUL FISCAL**

≈BAZA DE LUCRU ÎN ANUL 2025≈



București, 2025

ANEXA NR. 36.**JUDEȚUL BRAȘOV****TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ SITUATE ÎN JUDEȚUL
BRAȘOV**

Specii forestiere	lei/hectar
Molid	19.800
Brad	19.200
Larice	20.100
Pin silvestru	17.700
Pin negru	14.700
Amestec de vegetatie forestieră	14.700
Fag	19.800
Gorun din sămânță	27.500
Gorun din lăstari	21.300
Stejar din sămânță	34.400
Stejar din lăstari	23.100
Stejar brumăriu	13.800
Carpen din sămânță	8.100

Datorită influenței unor elemente, precum vârsta, consistența, compoziția, rolul funcțional al pădurii, amplasamentul acesteia, etc., pot exista situații în care valorile propuse în tabelul de mai sus să fie diferite, în acest context se recomandă elaborarea unui raport de evaluare pentru a se stabili valoarea minimă a proprietății cu vegetație forestieră.

ALTE ACTE UTILIZATE

- SOLICITARE ȘI RĂSPUNS CAMERA NOTARILOR PUBLICI BRAȘOV -

Solicitare clarificari 2

From: Aron Beres (aron.beres@yahoo.com)

To: cnpbv@cnpbv.ro

Date: Wednesday, March 12, 2025 at 01:24 PM GMT+2

Buna ziua,

În vederea efectuării unor calcule pentru expropriere conform Legii 255 / 2010 pe raza UAT Predeal, prin prezenta va rog sa-mi transmiteti urmatoarele:

În cazul unui teren cu categoria de folosință pădure care este amplasat în intravilanul orasului Predeal (zona A), având o suprafață de **1.512 mp**, prevederile cărei anexe se utilizează?

- anexa 23 - *Teren intravilan agricol reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m² și 3000 m² inclusiv*, coroborat cu mențiunea de la pag. 19 din completarea Studiului: <<Prin teren intravilan "agricol" se înțelege altă categorie de folosință decât "curți-construcții">>

sau

- anexa 34 - *Terenuri cu vegetație forestieră din județul Brașov*

Atașat prezentei găsiți planul de încadrare și certificatul de urbanism din care rezultă că și pădurea se află în intravilanul localității.

Va mulțumesc anticipat!

Cu stima,

Beres Aron

Evaluator autorizat ANEVAR - EPI, EBM

Expert judiciar - Ministerul Justiției

Tel: 0754.345.384

Fax: 0368.780.127



CU - CNP BV.jpg
3MB



plan incadrare.pdf
9.1MB





ROMÂNIA
Camera Notarilor Publici - Brașov

Nr. 426/12.03.2025

CĂTRE,
DOMNUL EXPERT BERES ARON

Referitor adresei dumneavoastră, vă facem cunoscut faptul că, potrivit "**Studiului de piață județul Brașov și județul Covasna – Bază de lucru în anul 2025**", valoarea orientativă pentru imobilul – teren categoria de folosință pădure - în suprafață de 1512 mp, situat în Orașul Predeal, zona A, jud. Brașov, este cea prezentată în anexa nr. 36 (pag.261), pe care o atașăm.

Cu stimă,

PREȘEDINTE,
NOTAR PUBLIC,
DR. NICUȘOR CRĂCIUN



Str. Toma Ionescu nr.2.A, Brașov , cod 500173; Brașov, România
Tel. : +(40268) 474517; Fax : +(40268) 415191; E-mail : cnpbv@cnpbv.ro; Web: www.cnpbv.ro

- CERTIFICATUL DE URBANISM AL INVESTIȚIEI -

ROMÂNIA
Județul BRASOV
PRIMĂRIA ORASULUI STĂTIUNE PREDEAL
Nr. 991/ 17.01.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1 din 17.01 2025

**În scopul: AVIZARE DOCUMENTAȚIE LA OCPI BRASOV PENTRU :
EXPROPRIERE TEREN NR.CAD.104115 ÎN VEDEREA EXTINDERII DOMENIULUI SCHIABIL
CLĂBUCET ȘI POLIȘTOACĂ –ETAPA I ZONA CLĂBUCET SOSIRE-**

Ca urmare a cererii adresate de ORAȘUL PREDEAL prin primar SORIN IOAN CIOBANU cu sediul în județul Brasov, localitatea Predeal, b-dul. Mihail Saulescu nr.127, telefon/fax _ e-mail _, înregistrată la nr.991 din 17.01.2025, pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Brasov, localitatea Predeal, zona Partii de Schi (Clabucet Variantă) sau identificat prin extras CF 104115 Predeal, nr.cad.104115, U.P.X 86A, tarla 106 PD1148, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 33079/2000, faza PUG aprobată prin HCL nr.87/2000, republicată prin HCL nr.352/21.12.2023 și PUZ- Dezvoltarea Domeniului Schiabil, Pr.nr.113/2004 aprobat cu HCL 85/2007, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se afla situat în: Intravilan.

Imobil teren pasune identificat cu nr.cad.104115, înscris în CF 104115 Predeal, proprietatea lui : Codleanu Ioan, Stoica Vanea, Colceriu Miron Silviu, Albuleș Elena, Matei Viorica Elena, Nicolau Constantin-Daniel, Nicolau Valentin Marian, Codleanu Ioan Gabriel (decedat), Marcu Tudor, Marcu Alin, Marcu Mihnea Victor, Manolache Gheorghe Daniel, Manolache Ionuț Ciprian, Manolache Constantin Marius, Ganea Corina (fosta Pompieru, n.Manolache), Imobil fond forestier identificat prin U.P.X 86A, tarla 106 PD1148, proprietatea MSR MIHAI I administrat de Ocolul Silvic Brasov .

Sarcini: somatie, urmarire silita, respingere cerere si reexaminare.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosinta actuala conf. extras CF: pasune, padure

Destinatia conform P.U.G. si P.U.Z Predeal: Zp1 -Zona domeniului schiabil, Zv-zona verde naturala. Zona fiscala A conform zonificarii Orasului Predeal, aprobat cu HCL nr.272/2013.

2. REGIMUL TEHNIC :

Suprafata teren: 15.000 mp ; 1512 mp

Zp1: Zona domeniului schiabil : partii de schi, saniuta, trambulina, instalatii de transport pe cablu;

Conditii de construire: În aceasta zona sunt admise numai lucrarile necesare realizarii si modernizarii partiilor de schi, saniuta, trambulina, pentru transportul pe cablu, pentru retelele tehnico-edilitare aferente si pentru lucrarile de intretinere. Pentru orice alt tip de constructii (vile, case de vacanta, pensiuni, hoteluri, etc) se instituie interdictie definitiva de construire.

Se admite taierea arborilor numai pentru realizarea partiilor si a transportului pe cablu.

Zv zona verde naturala, padure, pasune.

Documentatia topografica anexă, este intocmita de catre expert ing.Boariu Lucian.

**4. REGIMUL DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM
ȘI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:
NU ESTE CAZUL**

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**AVIZARE DOCUMENTAȚIE LA OCPI BRASOV PENTRU :
EXPROPRIERE TEREN ÎN VEDEREA EXTINDERII DOMENIULUI SCHIABIL CLĂBUCET ȘI
POLIȘTOACĂ –ETAPA I ZONA CLĂBUCET SOSIRE-**



Studiu de piață - baza de lucru în anul 2025

Județul Brașov și Județul Covasna

ANEXA NR. 36.**JUDEȚUL BRAȘOV****TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ SITUATE ÎN JUDEȚUL
BRAȘOV**

Specii forestiere	lei/hectar
Molid	19.800
Brad	19.200
Larice	20.100
Pin silvestru	17.700
Pin negru	14.700
Amestec de vegetatie forestieră	14.700
Fag	19.800
Gorun din sămânță	27.500
Gorun din lăstari	21.300
Stejar din sămânță	34.400
Stejar din lăstari	23.100
Stejar brumăriu	13.800
Carpen din sămânță	8.100

Datorită influenței unor elemente, precum vârsta, consistența, compoziția, rolul funcțional al pădurii, amplasamentul acesteia, etc., pot exista situații în care valorile propuse în tabelul de mai sus să fie diferite, în acest context se recomandă elaborarea unui raport de evaluare pentru a se stabili valoarea minimă a proprietății cu vegetație forestieră.



261

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

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agencia de Protecție a Mediului Brasov, str. Politehnicii nr. 3, conf. Legii nr.137/95 republic., modif. și compl. prin L.294/2003;
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIŢARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism;
- b) extrasul de plan cadastral și extrasul de carte funciară de informare actualizate la zi,
- c) documentația tehnică - D.T. (2 exemplare originale):
☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D. ☐ S.F
- d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:
 - d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (amplasament și racord):
 - ☐ apă- canal (Predeal, SC Raja SA, str. Eroilor nr.28)
 - ☐ gaze naturale (Brasov, str. Bisericii Romane nr.107A)
 - ☐ energie electrica
 - d.2) avize și acorduri privind:
 - ☐ Inspectoratul ptr.situatii de urgenta Tara Barsei (Brasov str. Scolii nr.4)
 - ☐ protecția mediului (Brasov Str. Politehnicii nr.3)
 - ☐ sănătatea populației (Brasov, str. M. Kogalniceanu nr.11)
 - ☐ aviz Adm. de Drumuri-CNAIR – pentru construirea nodului autostrazii (sens giratoriu)
 - ☐ Ministerul Tineretului si Sportului (Bucuresti, str.Vasile Conta 16)
 - ☐ Serviciul de Telecomunicatii Speciale (Splaiul Independentei nr.323A)
 - ☐ Politia Rutiera (pentru str.P.Narciselor, Trei Brazi, Intr.Gari) Predeal str.Soisului nr.1
 - ☐ Ministerul Transporturilor, Infrastructurii si Comunicatiilor (b-dul Dinicu Golescu nr.38)
 - ☐ dovada inscrierii proiectului la O.A.R. (str. Sf. Constantin nr. 32, sector 1, București,)
 - ☐ CNCFR CFR
 - ☐ Ministerul Apararii
 - ☐ Garda Forestiera
 - ☐ Ocol Silvic Brasov



j) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate.

d.4) se vor anexa:

d.5) studii de specialitate:

- [] Expertize tehnice pe specialitati
- [] Studiu si referat geotehnic, verificat la cerinta Af
- [] Studiu privind posibilitatea montarii unor sisteme alternative de producere a energiei
- [] Plan de incadrare in teritoriu emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov la scara 1:2000, extras de plan cadastral, documentatie topografica vizata O.C.P.I. Brasov
- [] Plan de situatie privind amplasarea obiectivelor investitiei, plan cu reprezentarea reliefului, intocmit in sistemul de Proiectie Stereografic 1970, la scara 1:500, vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov pe care se vor reprezenta :
 - imobilul, identificat prin numar cadastral, descris prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafata, lungimea laturilor, unghiuri
 - amplasarea tuturor constructiilor care se vor mentine, se vor desfiinta, sau se vor construi;
 - cotele constructiilor proiectate si mentiunute, pe cele trei dimensiuni (cote de nivel, cotele + 0,00, distante de amplasare, axe -accesele pietonale si carosabile din incinta.

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

g) documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.



SECRETAR GENERAL,
PÎNTEA OVIDIU

ARHITECT ȘEF,
arh. TRANDAFIR VIOLETA

SERVICIUL URBANISM
Insp. BOGDAN LUCIAN

Achitat taxa de: - lei conform art.476, alin1, lit.d,e,f.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de _____ 2025

- INFORMAȚII FURNIZATE DE CĂTRE OCOLUL SILVIC BRAȘOV -

Directia Silvică Brașov
Ocolul Silvic Brașov

Nr. 1001/10.12.2012

Rezultatul ultimelor licitații publice de vânzare a terenurilor situate în zona de expropriere, U.P. A. Predeal - Casa Regală

Nr. Crt.	Nr.SUMAL	Nr.Ocol	Volum	Pret adjudecare m ²	Valoare adjudecare	Data licitație
1	2300168700120	10188	258,19	233	123.577,23	
2	2300168700130	10189	417,42	230	120.415,40	
3	2300168700030	10182	454,04	240	97.729,60	
4	2300168700040	10184	270,43	240	30.503,20	
5	2300168700060	10186	524,74	264	137.014,56	27.12.2012
6	2300168700050	10173	1.211,75	230	302.907,50	
7	2300168700160	10191	503,09	268	144.828,72	
8	2300168700050	10201	711,69	230	163.688,70	
9	2300168700160	10191	503,09	304	152.939,36	24.04.2013
10	2300168700030	10183	187,17	301	56.338,17	
11	2300168700050	10185	249,67	301	75.150,67	
13	2300168700070	10187	1.315,25	450	601.920,00	14.12.2012
14	2300168700050	10173	1.211,75	455	557.596,25	
15	2300168701443	10179	453,87	514	245.709,18	
Total			8870,15		3021654,63	

Pret mediu adjudecare 343,397 lei/m²

Sef Ocol
ING. MIRON SEBASTIAN



Intocmit
ING. GONTEA ȘTEFAN

20



[illegible]

OFERTE TERENURI DIN ZONA STUDIATĂ

imobiliare.ro

Proprietar vand teren in Predeal langa Complex Belvedere-Verona- Eden- comision 0

Predeal, jud. Brasov, Strada Hantă

400.000 € + TVA

Rate de la 888 RON/lună - credit

Cristina Sorocovschi
Stadium Green S.R.L.

0788421669

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Activază notificările pentru a fi curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Activază

Reportează anunț

Vizualizare

Descriere

Proprietar vand teren in suprafata de 7059 mp in Predeal str. Drumul Schiului langa complexul Belvedere- Eden si Verona. Terenul este situat langa parcare unde o persoana poate realiza proiectul de constructii.

La teren sunt in zona:

Terenul este o fata neegalata

Daca sunt interesati de aceasta oportunitate sa rugam sa ne contactati.

Specificatii

Tipul terenului	7059 mp	Tipul terenului	1
Suprafata terenului	Construții	Suprafata terenului	4.6* (8%)
Utilitatea terenului	Intravilan	Utilitatea terenului	8 m

DESTINAȚIE

Rezidențial
Comercial
De agrement

UTILITĂȚI GENERALE

Utilitate în zonă

AMENAJARE STRAZI

Autonome
M. locuitorilor
Intravilan

ALTE CARACTERISTICI

Proiectat
Apropiat

Vizibilitate

Vizibilitate
Complex Belvedere
Complex Verona
Strada Hantă
Predeal

Alte detalii

Proiectul de constructii este in studiu si se poate realiza in orice moment.

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-predeal-7059mp-1-460483>

imobiliare.ro



Site-ul nostru

galerie

imobiliare

Adaptat la

[Acasă](#)
[Vânzare](#)
[Terene/construcții](#)
[Căutare/Rezultate](#)
[Trasare](#)
[Terene intravilan](#)
[Pretabil investiție](#)

Terene intravilan - Pretabil investiție

Predeal, Județul Brașov • 3987 mp



Salvează

358.830 €
Rate de la 7.955 RON/lună [Simulare credit](#)



Laurentiu Proca

Agent de vânzare

The Seller's Partners **pro**

0751177868

0958412612

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi
cursat cu cele mai noi anunțuri
imobiliare

Activată



Raportarea erorilor

Vezi harta

Descriere

Am accesat un imobil situat Predeal

AM/PLASARE

Proiectarea este situată în Predeal, strada Mihail Sadoveanu nr. 161 DN7, pe un teren cu proiect de amenajare pentru construirea unui complex de agrement cu facilități de cazare pe termen mediu și lung, incluzând piscine, terenuri de sport, terenuri de joacă.

*Potel de zăpadă

Cătește macrouit

Specificații

București, România

Actualizat pe 25/12/2019

Suprafață teren:

3987 mp

Clasificare teren:

Intravilan

Tip teren:

Construcție: Erori strada

44 m

Nu înfruntă strada

1

COMISION

standard

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-construcții-de-vanzare-predeal-orizontal-3987mp-250565745>

imobiliare.ro

Vinuri > Teren de construcții > Județul Brașov > Predeal > Teren Cioplea Predeal

Teren Cioplea Predeal
Predeal, Județul Brașov, Muntenia

759.000 €
Rate de la 16.027 RON/lună Solicită credit

Victor Ilescu
VIC HOUSE INVEST

0769955444
Apelarea acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Activează notificările pentru a fi la curent cu toate ofertele noi de imobilitate

Activează

Raportează o eroare

Vezi harta

Descriere

Vic House Invest Imobiliare Predeal, va propune achiziționarea unui teren intravilan în Orașul Stațiune Predeal. Aflat în zona Cioplea, terenul dispune de o panoramă spectaculoasă, având vedere atât spre Mășivul Bucegi cât și spre Munții Poiana Râului. Datorită suprafeței generoase, pe acest teren se pot dezvoltat diferite proiecte imobiliare, ideal pentru un complex turistic de case tip A. Se oferă consultanță în vederea proiectării, autorizării, construcției.

Specificații

Adresa terenului	10850 mp	Clasificare teren	Intravilan
Suprafață teren	10850 mp	Construcții	Ni fronturi stradale
Tip teren			

DESTINAȚIE	UTILITĂȚI GENERALE
Recreativ	Utilitate zona
Comercial	
Rezidențial	

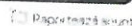
AMENAJARE STRAZI	COMISIÓN
Ec. 100%	7%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-predeal-cioplea-10850mp-245342840>



(*) International agreement

1995-1996, *Journal of Women & Health* 5: 123-132



© VPH: Hart's

Andrei Greco

CERVED PROPERTY SERVICES

0731038646

0213056701 / 0213276

G Trim: 18 mos.

Trimite linkul unui prieten pe:



Activează notificările pentru a fi la
curent cu cele mai noi articole
Metadigit

Activities

Proiectarea este compusă din 4 loturi de teren adiacente, localizate la aprox. 5 km de Făstăl, Acciș și la porcelenele 1, 2 și 5 se face prin cea de a patra porcelă, ne reprezintă drum de acces. Văcăritățile sunt reprezentate de totuși de teren al pădurei NO7A; La preț de vânzare se adaugă TVA.

© 2005 Blackwell Publishing Ltd

Environ Biol Fish (2015) 98:1111–1120

Source: <http://www.fishbase.org>

6000 mp Y p heren

Constructs

Discussion

Intravital

ALTE CARATTERISTICHE

2. *Consistency*

Vicin@t.5u.

2009-10 Sample

-46-

imobiliare.ro [Prestați servicii imobiliare](#)

Home > Terenuri > Predeal > Teren Cioplea Predeal

Teren Cioplea Predeal

Procedați la Statul Brașov - Valea Mureș

195.000 €
Rata de la 4.523 RON/lună [Anulează credit](#)

Victor Iliescu
VIC HOUSE INVEST [Profil](#)

0769955444
Abonament

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [WhatsApp](#)

[Vizualizare pe hartă](#)

[Raportează eroare](#)

[Viziune 3D](#)

[Activează notificările pentru a fi la curent cu toate modificările din obiectiv](#)

[Activează](#)

Descriere

Vic House Invest Imobiliare Predeal, va propune achiziționarea unui teren în Craiul Stațiune Predeal - zona Cioplea. Aflat într-o zonă pitorească și cu o panoramă deosebită, terenul dispune de acces la drum asfaltat și toate utilitățile. Ideal pentru a dezvoltă un complex turistic sau agrement.

Specificații

Suprafață teren:	4350 mp	Nr. fronturi stradale:	1
Tip teren:	Construcții	POT:	30%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	6
Frontul străzii:	20 m	Suprafață urbanistică:	Certificat Urbanism

UTILITĂȚI GENERALE

Apă
Canalizare
Gaz
Căldură
Furnizare energie
Utilități în zonă

AMENAJARE STRAZI

Asfaltare
Bordura stradală

ALTE CARACTERISTICI

Oportunitate de dezvoltare
Parcelă
Acces auto

COMISION

2%

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-predeal-cioplea-4350mp-196283585>



storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL >

< Inapoi



Toate imaginile (4)



Distribuie

Salvează



Teren Excelent pentru Investitie in Predeal!

150 000 €

15 €/m²

Predeal, Brasov



Rivka Oltean

GDN IMOBILIARE ROMÂNIA SRL

0761717 377

Mănumi

E-mail

+40 Număr de telefon

Teren de vânzare

10000m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	2M 1 intravilan
Suprafață utilă:	10000 m²
Dimensiuni:	14m x 714m
Gard:	făcând gard
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	munte
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Apromostrușul acestui anunț este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Descriere

CEL MAI BUN PREȚ! 1 Hectar de pământ numai bun pentru investiție în Turismul Românesc!

GDN Premium Cluj, intermediază spre vânzare Teren în Stațiunea Turistică Predeal!

Terenul este compus din 3 parcele mari comasate, situat cu un front mare la strada principală acces facil spre strada, și alt front lateral spre pădure, în vecinătatea unui imobil locativ. Se poate vinde și parcele mai mici dar atunci prețul este 60eur/mp.

Există proiect pentru drum de acces care este contra cost.

Terenul se pretează pentru orice proiect dorit în vecinătatea se află Pesteră de Gheata, Partea de Ski, teleferic. Foarte aproape de Castelul Petes, și Castelul Bran, de centrul Predealului. Zona în continuă dezvoltare pentru turism, atât național cât și internațional.

Munții noștri fiind foarte lubri de străini, an de an indiferent de zona este vizitat de mii de străini care poposesc săptămâni bune și se încălzește cu aerul curat oxigenat din munți!

Mai puțin ^

ID: 8314573

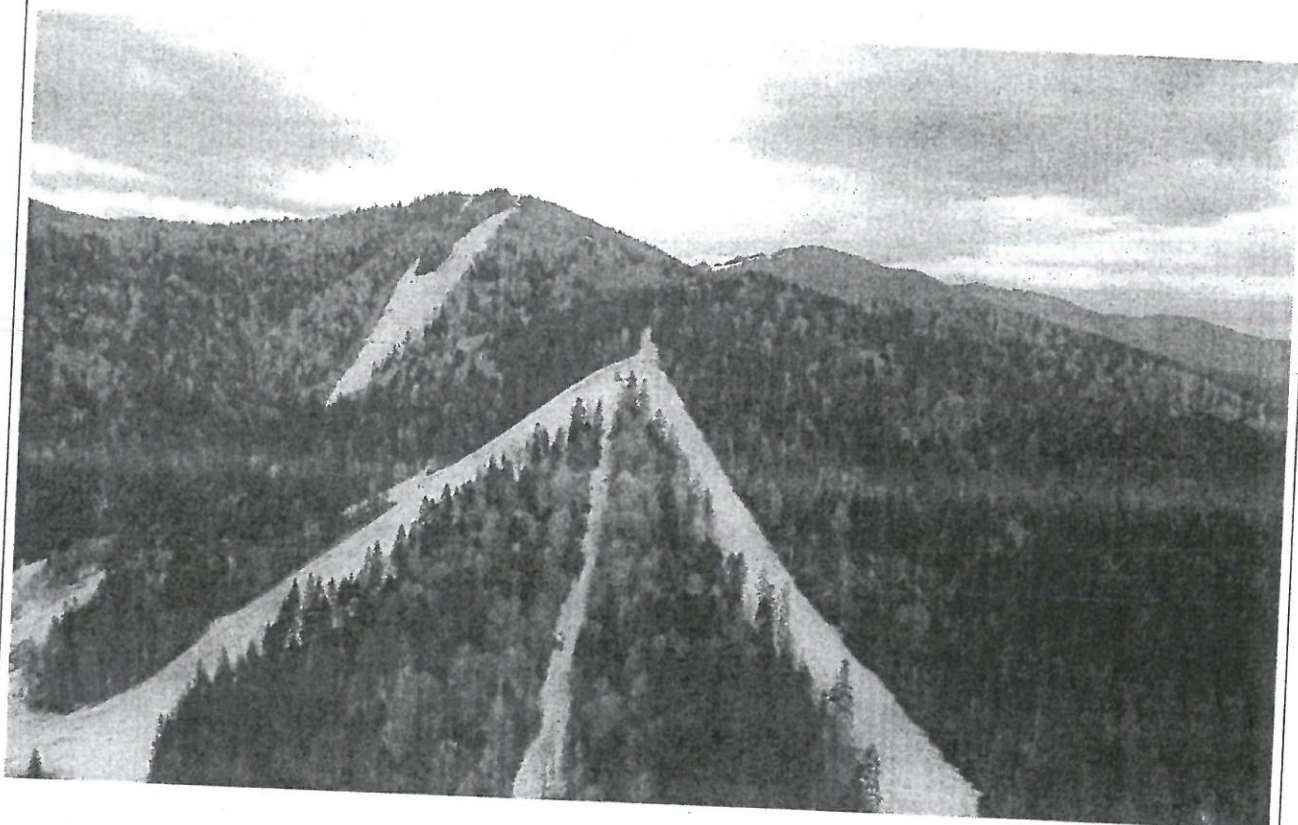
ID în b/cu. P48

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-excelent-pentru-investitie-in-predeal-IDAZ4x.html>

Anexa 7

IMAGINI ALE CORIDORULUI DE EXPROPRIERE



**LISTA DE COPROPRIETARI PENTRU
TEREN - EXTRAVILAN NR. 4**

Nr. Crt.	CONTRIBUABIL / CNP	COD ROL	Procent proprietate
1	A ROMANIEI MARGARETA / 2490326400982	22014	60.00 %
2	A ROMANIEI ELENA / 2501115400737	22010	10.00 %
3	A ROMANIEI SOFIA / 2571029401034	22011	10.00 %
4	A ROMANIEI MARIA / 2640713400651	22012	10.00 %
5	WALKER IRINA / 9000000905429	22013	10.00 %
TOTAL PROCENT			100.00 %

**ANDREEA
CÂMPEANU**
PRESEDINTEA
PREDEAL
SERVICIUL ECONOMIC



ROMANIA
ORASUL PREDEAL CUI:4580423
SERVICIUL ECONOMIC

CIF : 4580423 / Adr : MIHAIL SAULESCU nr. 127 TEL: 0268/457057
Tel.: 0268456237 / Fax: 0268457057 / taxe-impozite@primaria-predeal.ro

Nr. ...0...din ..24/07/2025...
Intocmit si Verificat : Campeanu Andreea

CATRE

ORASUL PREDEAL

Referitor la adresa Dvs. nr. prin care solicitati date fiscale
privind bunurile impozabile ale contribuabilului A ROMANIEI MARGARETA, Cnp 2490326400982
domiciliat in Loc. BUCURESTI SECTORUL 1(Mun. BUCURESTI) str. IVAN PETROVICI PAVLOV,
va comunicam ca susnumitul figureaza in baza de date a institutiei noastre cu urmatoarele :

Cladiri

- 1 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 ,
in suprafata totala desfasurata de 210.00 mp , nr. cf. 102633 PREDEAL, valoare impozabila
446437.00, procent proprietate 60.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 210.00 mp(utila 150.00 mp) din anul 1930, cu instalatii
- 2 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. VALEA RASNOAVEI (C), nr.
'CANTON SILVIC VALEA RASNOAVEI' , in suprafata totala desfasurata de 250.00 mp , valoare
impozabila 212128.00, procent proprietate 60.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 110.00 mp fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta
140.00 mp fara instalatii
- 3 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. G. COSBUC (C), nr. 'CANTON
SILVIC CLOPOTNITA' , in suprafata totala desfasurata de 259.00 mp , valoare impozabila
131507.00, procent proprietate 60.00%.
- Suprafete defalcate : , Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 224.00 mp
fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 35.00 mp fara
instalatii

Terenuri

- 4 Teren proprietate privata in suprafata de 652.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 , nr. cf. 102633 PREDEAL, nr. cadastral 1848, procent
proprietate 60.00%
- Suprafete defalcate : Curti 652.00 mp
- 5 Teren proprietate privata in suprafata de 38557700.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa :
str. EXTRAVILAN, nr. 4 , procent proprietate 60.00%
- Suprafete defalcate : Padure>20 38557700.00 mp
- 6 Teren proprietate privata in suprafata de 1516.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
PARCULUI (A), nr. FN , procent proprietate 100.0%
- Suprafete defalcate : Curti 1516.00 mp
- 7 Teren proprietate privata in suprafata de 1637.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
PARCULUI (A), nr. FN , procent proprietate 100.0%
- Suprafete defalcate : Curti 1637.00 mp

CIF : 4580423 / Adr : MIHAIL SAULESCU nr. 127 TEL: 0268/457057
Tel.: 0268456237 / Fax: 0268457057 / taxe-impozite@primaria-predeal.ro

Nr. ...0...din ...24/07/2025...
Intocmit si Verificat : Campeanu Andreea

CATRE
ORASUL PREDEAL

Referitor la adresa Dvs. nr. _____ prin care solicitati date fiscale
privind bunurile impozabile ale contribuabilului WALKER IRINA, Cnp 9000000905429
domiciliat in Loc. OREGON str. 74828 DEPOT LN IRRIGON OR 97844
va comunicam ca susnumitul figureaza in baza de date a institutiei noastre cu urmatoarele :

Cladiri

- 1 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 ,
in suprafata totala desfasurata de 210.00 mp , nr. cf. 102633 PREDEAL, valoare impozabila
446437.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 210.00 mp(utila 150.00 mp) din anul 1930, cu instalatii
- 2 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. VALEA RASNOAVEI (C), nr.
'CANTON SILVIC VALEA RASNOAVEI' , in suprafata totala desfasurata de 250.00 mp , valoare
impozabila 212128.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 110.00 mp fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta
140.00 mp fara instalatii
- 3 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. G. COSBUC (C), nr. 'CANTON
SILVIC CLOPOTNITA' , in suprafata totala desfasurata de 259.00 mp , valoare impozabila
131507.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : , Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 224.00 mp
fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 35.00 mp fara
instalatii

Terenuri

- 4 Teren proprietate privata in suprafata de 652.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 , nr. cf. 102633 PREDEAL, nr. cadastral 1848, procent
proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Curti 652.00 mp
- 5 Teren proprietate privata in suprafata de 38557700.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa :
str. EXTRAVILAN, nr. 4 , procent proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Padure>20 38557700.00 mp



CIF : 4580423 / Adr : MIHAIL SAULESCU nr. 127 TEL: 0268/457057
Tel.: 0268456237 / Fax: 0268457057 / taxe-impozite@primaria-predeal.ro

CATRE
ORASUL PREDEAL

Referitor la adresa Dvs. nr. prin care solicitati date fiscale
privind bunurile impozabile ale contribuabilului A ROMANIEI SOFIA, Cnp 2571029401034
domiciliat in Loc. BUCURESTI SECTORUL 1 (Mun. BUCURESTI) str. IVAN PETROVICI PAVLOV,
va comunicam ca susnumitul figureaza in baza de date a institutiei noastre cu urmatoarele :

Cladiri

- 1 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 ,
in suprafata totala desfasurata de 210.00 mp , nr. cf. 102633 PREDEAL, valoare impozabila
446437.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 210.00 mp (utila 150.00 mp) din anul 1930, cu instalatii
- 2 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. VALEA RASNOAVEI (C), nr.
'CANTON SILVIC VALEA RASNOAVEI', in suprafata totala desfasurata de 250.00 mp , valoare
impozabila 212128.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 110.00 mp fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta
140.00 mp fara instalatii
- 3 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. G. COSBUC (C), nr. 'CANTON
SILVIC CLOPOTNITA', in suprafata totala desfasurata de 259.00 mp , valoare impozabila
131507.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : , Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 224.00 mp
fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 35.00 mp fara
instalatii

Terenuri

- 4 Teren proprietate privata in suprafata de 652.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 , nr. cf. 102633 PREDEAL, nr. cadastral 1848, procent
proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Curti 652.00 mp
- 5 Teren proprietate privata in suprafata de 38557700.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa :
str. EXTRAVILAN, nr. 4 , procent proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Padure > 20 38557700.00 mp



A blue ink signature, likely of the official responsible for the document.

ROMANIA
ORASUL PREDEAL CUI:4580423
SERVICIUL ECONOMIC

CIF : 4580423 / Adr : MIHAIL SAULESCU nr. 127 TEL: 0268/457057
Tel.: 0268456237 / Fax: 0268457057 / taxe-impozite@primaria-predeal.ro

Nr. ...0...din ..24/07/2025...
Intocmit si Verificat : Campeanu Andreea

CATRE
ORASUL PREDEAL

Referitor la adresa Dvs. nr. prin care solicitati date fiscale
privind bunurile impozabile ale contribuabilului A ROMANIEI MARIA, Cnp 2640713400651
domiciliat in Loc. BUCURESTI SECTORUL 1 (Mun. BUCURESTI) str. IVAN PETROVICI PAVLOV,
va comunicam ca susnumitul figureaza in baza de date a institutiei noastre cu urmatoarele :

Cladiri

- 1 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 ,
in suprafata totala desfasurata de 210.00 mp , nr. cf. 102633 PREDEAL, valoare impozabila
446437.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 210.00 mp (utila 150.00 mp) din anul 1930, cu instalatii
- 2 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. VALEA RASNOAVEI (C), nr.
'CANTON SILVIC VALEA RASNOAVEI', in suprafata totala desfasurata de 250.00 mp , valoare
impozabila 212128.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 110.00 mp fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paanta
140.00 mp fara instalatii
- 3 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. G. COSBUC (C), nr. 'CANTON
SILVIC CLOPOTNITA', in suprafata totala desfasurata de 259.00 mp , valoare impozabila
131507.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : , Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paanta 224.00 mp
fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paanta 35.00 mp fara
instalatii

Terenuri

- 4 Teren proprietate privata in suprafata de 652.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 , nr. cf. 102633 PREDEAL, nr. cadastral 1848, procent
proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Curti 652.00 mp
- 5 Teren proprietate privata in suprafata de 38557700.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa :
str. EXTRAVILAN, nr. 4 , procent proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Padure > 20 38557700.00 mp



CIF : 4580423 / Adr : MIHAIL SAULESCU nr. 127 TEL: 0268/457057
Tel.: 0268456237 / Fax: 0268457057 / taxe-impozite@primaria-predeal.ro

Nr. ...0...din ..24/07/2025...
Intocmit si Verificat : Campeanu Andreea

CATRE
ORASUL PREDEAL

Referitor la adresa Dvs. nr
privind bunurile impozabile ale contribuabilului A ROMANIEI ELENA, Cnp 2501115400737
domiciliat in Loc. DURHAM, HASWELL DH6 2AG str. SYCAMORE TERRACE, nr. 4
va comunicam ca susnumitul figureaza in baza de date a institutiei noastre cu urmatoarele :

Cladiri

- 1 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 ,
in suprafata totala desfasurata de 210.00 mp , nr. cf. 102633 PREDEAL, valoare impozabila
446437.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 210.00 mp(utila 150.00 mp) din anul 1930, cu instalatii
- 2 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. VALEA RASNOAVEI (C), nr.
'CANTON SILVIC VALEA RASNOAVEI', in suprafata totala desfasurata de 250.00 mp , valoare
impozabila 212128.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : Cladiri cu pereti sau cadre din beton armat, din caramida arsa sau piatra
naturala 110.00 mp fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta
140.00 mp fara instalatii
- 3 Cladire rezidentiala proprietate privata, situata la adresa : str. G. COSBUC (C), nr. 'CANTON
SILVIC CLOPOTNITA', in suprafata totala desfasurata de 259.00 mp , valoare impozabila
131507.00, procent proprietate 10.00%.
- Suprafete defalcate : , Cladiri cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 224.00 mp
fara instalatii, Anexe cu pereti din lemn, caramida nearsa, valatuci sau paianta 35.00 mp fara
instalatii

Terenuri

- 4 Teren proprietate privata in suprafata de 652.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa : str.
POIANA NARCISELOR (A), nr. 15 , nr. cf. 102633 PREDEAL, nr. cadastral 1848, procent
proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Curti 652.00 mp
- 5 Teren proprietate privata in suprafata de 38557700.00 mp din care ocupat 0.00 mp situata la adresa :
str. EXTRAVILAN, nr. 4 , procent proprietate 10.00%
- Suprafete defalcate : Padure>20 38557700.00 mp

