



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

DISPOZIȚIA Nr. 900

Din data de 21.11.2025

**privind convocarea Consiliului Local Tărlungeni în ședința ordinară,
în data de 27 noiembrie 2025, ora 16:30;**

Primarul Comunei Tărlungeni Beșchea Severius-Florin,

Având în vedere prevederile art. 133 alin. (1), art. 134, alin. (1), lit. a) și alin. 2, alin. 3, lit. a, alin. 5, art. 135 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1), lit. b din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

DISPUN:

Art. 1. În data de **27 NOIEMBRIE 2025, ora 16:30**, membrii Consiliului Local al Comunei Tărlungeni sunt convocați în ședința ordinară, la sediul Primăriei Comunei Tărlungeni, loc. Tarlungeni, str. Zizinului nr. 2, Comuna Tărlungeni, județul Brașov.

PROIECT AL ORDINII DE ZI – ȘEDINȚA 27 NOIEMBRIE 2025:

1. Proiect de hotărâre privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni – initiator, dl. Primar al Comunei Tarlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 3 – Comisia Juridică și de Disciplină, pentru Protecția Copilului Tineret și Sport, Protecția Mediului și Turism (dl. Balint Endre, dl. Bonculescu Gabriel, dna. Butcaru Andreea, dl. Geczi Bandi-Csaba, dl. Tarean Titel).

2. Proiect de hotărâre privind efectuarea unui schimb imobiliar între imobilul înscris în CF 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 proprietatea Comunei Tărlungeni și imobilul înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 proprietatea lui Hogaș Adrian și Hogaș Hihaela Cristina – initiator, dl. Primar al Comunei Tarlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 3 – Comisia Juridică și de Disciplină, pentru Protecția Copilului Tineret și Sport, Protecția Mediului și Turism (dl. Balint Endre, dl. Bonculescu Gabriel, dna. Butcaru Andreea, dl. Geczi Bandi-Csaba, dl. Tarean Titel).

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea prețului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, producția anului 2026, care urmează a fi valorificată către firme prin licitație publică cu strigare – initiator, dl. Primar al Comunei Tarlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

4. Proiect de hotărâre privind acceptarea declarației de renunțare la dreptul de proprietate al DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL asupra imobilului teren în suprafață totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscris în CF nou 117100, nr. cadastral 117100 Tărlungeni (CF vechi 113822), cu destinația drum și aprobarea trecerii acestuia din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni – initiator, dl. Primar al Comunei Tărlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 2 - Comisia pentru Învățământ, Sănătate și Familie, Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Muncă și Protecție Socială (dl. Chirila Alexandru, dna. Csiki Judit-Magdolna, dl. Leonte Marius, dl. Otelaș Constantin, dl. Seitan Adrian Andrei).

5. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025 – initiator, dl. Primar al Comunei Tărlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

6. Proiect de hotărâre privind rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din veniturile proprii ale Comunei Tărlungeni pe anul 2025, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta – initiator, dl. Primar al Comunei Tărlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

7. Proiect de hotărâre privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni – initiator, dl. Primar al Comunei Tărlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 1 - Comisia pentru Agricultură, Activități economico-financiare, Activități social-culturale și culte (dl. Ardeleanu David, dl. Beschea Gheorghe, dna. Cioflinc Maria Adriana, dl. Duluman Raimond-Tiberius, dl. Fejer Laszlo Balazs, dna. Safta Maria Elena, dl. Varga Vasile).

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 2 - Comisia pentru Învățământ, Sănătate și Familie, Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Muncă și Protecție Socială (dl. Chirila Alexandru, dna. Csiki Judit-Magdolna, dl. Leonte Marius, dl. Otelaș Constantin, dl. Seitan Adrian Andrei).

8. Proiect de hotărâre privind aprobarea traseelor microbuzelor școlare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învățământul preuniversitar de stat, în anul școlar 2025 – 2026 – initiator, dl. Primar al Comunei Tărlungeni, Beschea Severius Florin.

Transmis spre avizare Comisiei de specialitate nr. 2 - Comisia pentru Învățământ, Sănătate și Familie, Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Muncă și Protecție Socială (dl. Chirila Alexandru, dna. Csiki Judit-Magdolna, dl. Leonte Marius, dl. Otelaș Constantin, dl. Seitan Adrian Andrei).

9. Diverse.

Art. 2. (1) Proiectele de hotărâri înscrise pe proiectul ordinii de zi însoțite de referatele de aprobare, rapoartele de specialitate, precum și celelalte documente conexe, în format lettric, pe hârtie, sunt puse la dispoziția consilierilor locali prin Serviciul Poliție Locală Tărlungeni – comunicare la adresa de domiciliu.

(2) Proiectele de hotărâri înscrise pe proiectul ordinii de zi însoțite de referatele de aprobare, rapoartele de specialitate, precum și celelalte documente conexe sunt puse la dispoziția consilierilor locali în format electronic și pe e-mail.

(3) Proiectele de hotărâri înscrise pe proiectul ordinii de zi însoțite de referatele de aprobare, rapoartele de specialitate, precum și celelalte documente conexe, în format electronic se publică pe pagina de internet a Comunei Tărlungeni, www.comunatarlungeni.ro, pentru ca cetățenii interesați să formuleze și să depună amendamente la acestea.

Art. 3. Consilierii locali sunt invitați să formuleze și să depună amendamente asupra proiectelor de hotărâre înscrise pe proiectul ordinii de zi.

Art. 4. Prezenta dispoziție poate fi contestată conform Legii nr. 554/2004 – Legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. Secretarul General al Comunei Tărlungeni va duce la îndeplinire prezenta dispoziție.

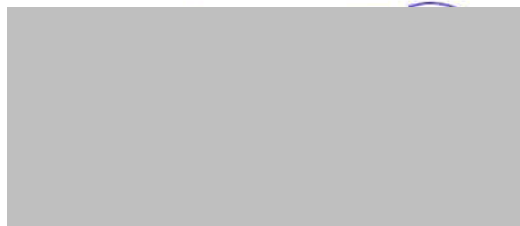
Art. 6. Prezenta dispoziție se comunică:

- Primarului Comunei Tărlungeni, jud. Brașov;
- Consilierilor locali convocați;
- Instituției Prefectului Jud. Brașov;
- Pe pagina de internet a Comunei Tărlungeni www.comunatarlungeni.ro.

**Primar,
Beșchea Severius-Florin**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General U.A.T
Comuna Tărlungeni,
C.J. Cimpoaie Mihail Bogdan**

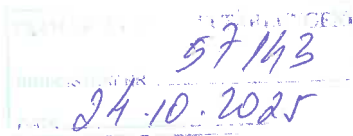


ANEXA la Dispoziția nr. 900 din data de 21.11.2025

privind convocarea Consiliului Local al Comunei Târlungeni, în ședință ordinară, în data de 27.11.2025

Am primit Dosarul de ședință, în data de 21.11.2025

1. Ardeleanu David A.U.R. _____
2. Balint Endre U.D.M.R. _____
3. Beșchea Gheorghe P.S.D. _____
4. Bonculescu Gabriel P.N.L. _____
5. Butcaru Andreea A.U.R. _____
6. Cioflînc Maria Adriana P.N.L. _____
7. Chirila Alexandru U.S.R. _____
8. Csiki Judit-Magdolna U.D.M.R. _____
9. Duluman Rimond-Tiberius U.S.R. _____
10. Fejer Laszlo – Balasz U.D.M.R. _____
11. Geczi-Bandi Csaba U.S.R. _____
12. Leonte Marius P.N.L. _____
13. Oțelaș Constantin A.U.R. _____
14. Safta Maria-Elena P.N.L. _____
15. Seitan Adrian Andrei P.S.D. _____
16. Țărean Titel P.N.L. _____
17. Varga Vasile A.U.R. _____



CĂTRE,

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni

Subsemnații..... ADELEANU DAVID, VARGA VASILE, OTELAS CONSTANTIN

consilieri locali în cadrul Consiliului local al comunei Tărlungeni, având în vedere prevederile Hotărârii nr.715 din 13.10.2017 pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.45 aliniat (12) , și prevederile Hotărârea Consiliului Local al Comunei Tărlungeni nr. 87 din 17.09.2024, prin care s-au aprobat prețurile pentru masa lemnoasă - lemn de foc, ce se valorifică în mod direct pentru consumul propriu al instituțiilor publice, al instituțiilor de interes local finanțate de la bugetul de stat sau local, pentru nevoile proprii ale persoanelor fizice, persoanelor fizice autorizate, întreprinderilor individuale și întreprinderilor familiale, asociațiilor și fundațiilor și pentru nevoile proprii ale administratorului fondului forestier (OS Ciucas RA), propunem următoarele:

1. Aprobarea în Consiliul Local al Comunei Tărlungeni a unui sortiment de lemn de foc din speciile FAG și DIVERSE TARI, respectiv lemn de foc subțire, cu dimensiuni între 6 și 14 cm care să se valorifice la un preț preferențial către locuitorilor comunei Tărlungeni confrunțați cu dificultăți financiare și stabiliți în urma desfășurării unor anchete sociale.
2. Prețul propus pentru acest sortiment este dat în tabelul de mai jos:

SORTIMENT LEMN DE FOC fasonat în metri cubi sau metri steri cu dimensiuni cuprinse între 6 și 14 cm	l.foc fag și alte specii tari, la drum auto, arbori subțiri
Preț fără TVA (lei/metru cub)	108,10
Preț fără TVA (lei/metru ster)	120,00

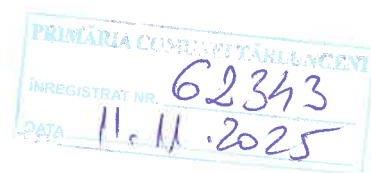
3. Cantitatea propusă a se acorda fiecărei familii nevoiase este de5..... mst.

Semnături,



Către: Primăria Comunei Târlungeni

Consiliul Local Târlungeni



Domnule Primar ,

Stimați Consilieri ai Consiliului Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere necesitatea urgentă a intensificării măsurilor de siguranță publică la nivelul comunei Târlungeni, subsemnatii semnătari prezentei cereri vă rugăm să convocați **sedinta de urgenta a Consiliului Local al Comunei Târlungeni** în vederea analizării și aprobării următoarelor propuneri și măsuri de mai jos.

Considerăm că aceste măsuri sunt necesare și urgente, în contextul în care de foarte mult timp comunitatea locală se confruntă cu provocări legate de ordinea publică în special furturi de tot felul , animale, produse agricole, spargeri de cabane ,spargeri de magazine, furturi de material lemnos, vandalizări de clădiri ale primăriei și nu numai, iar resursele actuale de personal și de echipamente sunt insuficiente pentru descurajarea acestor comportamente antisociale, cât și pentru a răspunde eficient nevoilor cetățenilor.

Vă rugăm respectuos să analizați această propunere și să dispuneți măsurile administrative necesare pentru implementarea ei pentru a evita o situație și mai gravă .

Dorim următoarele măsuri:

1. **Înființarea unui serviciu de pază comunală**, conform legii nr333/2003 organizat la nivelul comunei, care să asigure patrularea zonelor vulnerabile, prevenirea faptelor antisociale și sprijinirea autorităților, în menținerea ordinii publice, întrucât în acest moment autoritățile sunt total depășite de situație.
2. **Instalarea unui sistem de supraveghere video FUNCTIONAL** , în punctele vulnerabile ale localității indicate de către cetățeni în scopul:
 - descurajării comportamentelor infracționale
 - sprijinirii intervențiilor rapide ale autorităților
 - creșterii gradului de siguranță resimțit de cetățeni
3. **Alocarea fondurilor necesare pentru instalarea, întreținerea și mentenanța sistemului de supraveghere**, inclusiv:
 - achiziția echipamentelor (camere, stâlpi, servere, software)
 - montajul și conectarea la rețeaua de alimentare și date
 - mentenanța periodică și intervențiile tehnice în caz de defecțiuni

4. **Mandatarea domnului Primar al comunei Tărlungeni** pentru a înainta o solicitare oficială către Instituția Prefectului Județului Brașov sau orice alta institutie abilitata , în vederea **suplimentării efectivelor de jandarmi** alocate comunei, prin Inspectoratul de Jandarmi Județean Brașov.
5. **Alocarea de fonduri pentru contractarea unei firme de paza pe timpul verii pentru a ajuta serviciul de paza comunala si politia locala pentru protectia bunurilor cetatenilor din comuna**

Va multumim,

Cetățenii semnatari prezentei, locuitori al Comunei Tărlungeni

Data:11.11.2025

Nume Prenume

Semnatura

SENDREU CONSTANTIN
BUGANU ION
JEJER DE JO
GIROSTASZ STEFAN
DILU DORIN
FISCOL LIVIU
BESCHEA RADU
GIRDEAS CABA
GIFES IANOS
BESCHEA CONSTANTIN
TRONARI CHEFORGH
ANGEHEL ALEXANDRU
TOPA ANDREI
MARCU GEORGE
STOICA VLAD
FEJEN ANANDI
POL FERENC

PROIECT DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

privind aprobarea Programului de distribuire a materialului lemnos pentru foc către familiile nevoiașe, persoanele defavorizate, persoanele cu dizabilități și vârstnici din Comuna Tărlungeni

Inițiator: Consilier local **Varga Vasile**

Avize: Comisia de Asistență Socială / Comisia Economică

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI, JUDEȚUL BRAȘOV,

având în vedere:

- Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap;
- Legea nr. 226/2021 privind stabilirea măsurilor de protecție socială pentru consumatorul vulnerabil de energie;
- HG nr. 1083/2018 privind criteriile de acordare a ajutoarelor pentru încălzire;
- OUG nr. 57/2019 – Codul Administrativ;
- Expunerea de motive a inițiatorului – consilier local **Varga Vasile**;

în temeiul art. 129 și art. 139 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,

ADOPTĂ PREZENTA

HOTĂRÂRE

Art. 1

Se aprobă **Programul de distribuire a materialului lemnos pentru foc** din fondul forestier al Comunei Tărlungeni (sau achiziționat), destinat familiilor nevoiașe, persoanelor defavorizate, persoanelor cu dizabilități și vârstnicilor cu domiciliul în Comuna Tărlungeni.

Art. 2

Beneficiarii programului sunt:

- a) familiile și persoanele singure cu **venituri nete sub 500 lei/membru**;
- b) persoanele cu **dizabilități grave/accentuate**, inclusiv nedepasabile;
- c) persoanele vârstnice cu venituri reduse și fără sprijin familial;
- d) cazurile sociale excepționale, pe baza anchetei sociale.

Art. 3

- (1) Cantitatea standard acordată este de **2 metri steri/familie** pentru sezonul rece.
- (2) În situații deosebite, Comisia Socială poate aproba suplimentarea cu până la **1 metru ster**.

Art. 4

- (1) Distribuirea lemnului se realizează prin **Direcția de Asistență Socială Tărlungeni**, în baza cererii și a documentelor justificative.
- (2) Transportul materialului lemnos pentru persoanele cu dizabilități și vârstnicii peste 70 de ani se asigură **gratuit** de către Primăria Tărlungeni.

Art. 5

Programul se finanțează din:

- a) bugetul local al Comunei Tărlungeni;
- b) fondul forestier propriu;
- c) donații, sponsorizări și alte surse legale.

Art. 6

Primarul Comunei Tărlungeni, **Beșchea Severius-Florin**, împreună cu Direcția de Asistență Socială, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7

Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Brașov, Primarului Comunei Tărlungeni, Direcției Economice, Direcției de Asistență Socială, Ocolului Silvic și altor instituții interesate.

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind distribuirea materialului lemnos pentru foc

Stimați colegi,

În fiecare sezon rece, numeroase familii vulnerabile, vârstnici, persoane cu dizabilități și cetățeni cu venituri reduse din Comuna Tărlungeni se confruntă cu imposibilitatea de a-și asigura încălzirea locuinței. Creșterea prețurilor la lemn și energie afectează semnificativ capacitatea acestora de a depăși iarna în condiții minimale de siguranță și confort.

Programul propus urmărește să ofere un sprijin direct și eficient, în linie cu legislația în vigoare privind protecția consumatorilor vulnerabili și a persoanelor defavorizate. Implementarea acestuia contribuie la reducerea riscurilor sociale și susținerea calității vieții în comunitatea noastră.

Inițiator,

Consilier local Varga Vasile



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE

Nr. 354/17.11.2025

**a proiectului de hotărâre a consiliului local
privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025**

Având în vedere:

- Raportul de specialitate al Compartimentului Buget- Contabilitate din cadrul Serviciul Buget-Contabilitate Taxe si Impozite Locale, Resurse Umane Salarizare, înregistrat cu nr. 63462/17.11.2025 prin care se propune rectificarea bugetului de venituri și cheltuieli al Comunei Tărlungeni, Jud. Brasov, pe anul 2025, conform Anexei;

Văzând prevederile:

- art. 5, alin. 3, art. 13, art. 19, alin. (2), art. 20, alin. (1), lit. h) si ale art. 29, art. 49 alin. (4), (5), (6), (7) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 9 a bugetului de stat pe anul 2025, publicată în monitorul oficial al României nr. 118/10.02.2025,

- art. 76, art. 129, alin. (2) lit. b), și alin. (4), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

- HCL nr. 21/31.03.2025 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al Comunei Tărlungeni pentru anul 2025

În baza art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Propun Consiliului Local al Comunei Tărlungeni spre competență analiză, aprobarea rectificării bugetului de venituri si cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025, conform Anexei si proiectului de hotărâre.

Inițiator Primar,
Beșchea Severinus Florin

Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTĂRÂRE a Consiliului Local Nr. 355/17.11.2025

privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, Jud. Braşov, întrunit în şedinţă.... , în data de, orele

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 354/17.11.2025 şi Proiectul de hotărâre al iniţiatorului Primarului Comunei Tărlungeni – d.l Beşchea Severius Florin, precum şi Raportul de specialitate al Compartimentului Buget-Contabilitate din cadrul Serviciului Buget-Contabilitate Taxe si Impozite Locale, Resurse Umane Salarizare, înregistrat cu nr. 63462/17.11.2025, nr. de înreg. CL 356/17.11.2025 prin care se propune rectificarea bugetului de venituri şi cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025,

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, Legea nr. 9 a bugetului de stat pe anul 2025, art. 5, alin. 3, art. 13, art. 19, alin. (2), art. 20, alin. (1), lit. h) si ale art. 29, art. 49 alin. (4), (5), (6), (7) din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare; art. 76, art. 129, alin. (2) lit. b) şi alin. (4), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare; HCL nr. 21/31.03.2025 privind aprobarea bugetului local de venituri şi cheltuieli al Comunei Tărlungeni pentru anul 2025,

În baza art. 136, art. 139 alin. (3) lit. a) şi ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

HOTĂRÂŞTE:

Art. 1. Consiliul Local al Comunei Tărlungeni aprobă rectificarea bugetului de venituri şi cheltuieli al Comunei Tărlungeni, pe anul 2025, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesaţi la instanţa de contencios administrativ în condiţiile Legii nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Initiator Primar
Sev. Beşchea Florin

Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Tărlungeni
c.j. Cimpoaie Mihail Bogdan

Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN

Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Brașov;
- Primarului Comunei Târlungeni;
- Compartimentului “Buget - Contabilitate” din cadrul Primăriei Târlungeni;
- DGRFP Mun. Brașov, Jud. Brașov;
- Se afișează pe pagina de internet a Comunei Târlungeni www.comunatarlungeni.ro.



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

Nr.inreg.63.462/17.11.2025



Se aproba.

Catre Consiliul Local Tarlungeni

RAPORT DE SPECIALITATE
Privind rectificarea BUGETULUI DE VENITURI SI CHELTUIELI al
Com. Tarlungeni pe anul 2025

Compartimentul Buget- Contabilitate, din cadrul Primariei Com.Tarlungeni prin prezentul raport va aducem la cunostinta ca este necesara rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al Com.Tarlungeni al anului 2025, intre articole si aliniate, conform anexeii atasate .

In temeiul prevederilor ale Legii bugetului de stat pentru anul 2025 nr 9/2025, ale Legii 273/2006 Finantelor Publice Locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare va inaintam prezentul raport:

VENITURI

Au fost realizate venituri suplimentare la urmatoorii indicatori astfel:

- Indicator 07.01.02. (Impozit si taxa pe cladiri de la persoane juridice) = 45.000 lei
- Indicator 36.02.06. (Taxe speciale) = 145.000 lei

TOTAL VENITURI = **190.000 lei**

CHELTUIELI:

1).Sectiunea FUNCTIONARE.

In urma analizarii cheltuielilor, a necesarului pana la sfarsitul trimestrului si a discutiilor cu ordonatorul principal de credite: compartimentul buget- contabilitate propune urmatoarele modificari:

Capitolul 51.01.03 – “AUTORITATI EXECUTIVE”:

- art. 10.01.01 (Salarii de baza) Se suplimenteaza cu suma de 90.000 lei
- art. 10.01.05 (Spor conditii de munca) Se disponibilizeaza suma de -1.000 lei
- art. 10.01.15 Alocatii pentru transportul la locul de munca Se suplimenteaza cu suma de 1.000 lei
- art. 85.01.01 (Recuperare plati facute in anii precedenti) Se disponibilizeaza suma de -30.000 lei
- art. 20.30.09.01 Executare silita Se suplimenteaza cu suma de 30.000 lei

Capitolul 61.03.04 – “POLITIE LOCALA”:

- art. 10.01.01 (Salarii de baza) Se disponibilizeaza suma de -30.000 lei
- art. 10.01.05 (Spor conditii de munca) Se disponibilizeaza suma de - 4.000 lei
- art. 10.01.15 Alocatii pentru transportul la locul de munca Se disponibilizeaza suma de - 1.500 lei
- art. 10.01.30 (Alte drepturi salariale in bani) Se disponibilizeaza suma de - 5.000 lei
- art. 10.02.02 (Norma de hrana) Se disponibilizeaza suma de -5.000 lei
- art. 10.03.07 (Contributia asiguratorie pentru munca) Se disponibilizeaza suma de -3.000 lei

Capitolul 65.03.01 – “INVATAMANT PRESCOLAR”:

- art. 20.02.00 (Reparatii curente) Se disponibilizeaza suma de = -50.000 lei

Capitolul 67.03.07– “CAMINE CULTURALE”:

-art. 10.01.17 (Indemnizatia de hrana)

Se suplimenteaza cu suma de = 500 lei

Capitolul 68.05.02– “ASISTENTA SOCIALA IN CAZ DE INVALIDITATE”:

-art. 20.13.00 (Pregatire profesionala)

Se disponibilizeaza suma = - 10.000 lei

-art. 57.02.01 (Ajutoare in bani)

Se suplimenteaza cu suma de =150.000 lei

-art. 85.01.01 (Recuperare plati facute in anii precedenti)

Se disponibilizeaza suma de = -1.000 lei

Capitolul 70.06.00 “ILUMINAT PUBLIC SI ELECTRIFICARI RURALE”

-art. 85.01.01 (Recuperare plati facute in anii precedenti)

Se disponibilizeaza suma de = -4.000 lei

TOTAL FUNCTIONARE**= 127.000 lei****2. Sectiunea DEZVOLTARE.****Capitolul 51.01.03 – “AUTORITATI EXECUTIVE**

-art.71.01.01 La investitia “REABILITARE SI EFICIENTIZARE ENERGETICA A CLADIRII PRIMARIEI COMUNEI TARLUNGENI, JUDETUL BRASOV” (cofinantarea de la bugetul local) se suplimenteaza cu suma = 105.000 lei

Capitolul 70.50.00 “ALTE SERVICII IN DOMENIUL LOCUINTELOR SERVICIILOR SI DEZVOLTARII COMUNALE”

-art.71.01.01 *De la investitia “STUDII DE FEZABILITATE” se propune disponibilizarea sumei de = -133.300 lei

TOTAL DEZVOLTARE**= -28.300 lei****PROIECT ADR CENTRU “CONSTRUIRE SCOALA CICLUL GIMNAZIAL”****VENITURI**

Indicator 42.93.03 - Subventii de la bugetul de stat catre bugetele locale necesare sustinerii derularii proiectelor finantate din FEN postaderare, aferente perioadei de programare 2021-2027 =10.415.170lei

Indicator 45.48.01 - Sume primite in contul platilor efectuate in anul curent(FEDR 2021-2027)=4.092.920lei

CHELTUIELI**Capitolul 65.04.01 – “INVATAMANT SECUNDAR INFERIOR”:**

- art.56.48.01. Finantare nationala suma de

=10.415.170lei

- art.56.48.02 Finantare externa nerambursabila (eligibil) suma de

= 4.092.920lei

PROIECT MINISTERUL ENERGIEI “REALIZARE SI ECHIPARE PARC FOTOVOLTAIC PENTRU UAT TARLUNGENI, JUDETUL BRASOV”**VENITURI**

Indicator 43.02.47 - Sume aferente investitiilor din Fondul pentru modernizare =2.508.760lei

CHELTUIELI**Capitolul 70.06.00 – “ILUMINAT PUBLIC SI ELECTRIFICARI RURALE**

- art.58.42.01. Sume din Fondul pentru modernizare

=2.508.760lei

- art.58.42.02 Sume aferente contributiei proprii a beneficiarilor

= 28.300lei

PROIECT PNRR „REABILITARE SI EFICIENTIZARE ENERGETICA A CLADIRII PRIMARIEI COMUNEI TARLUNGENI, JUDETUL BRASOV”

Modificari VENITURI PNRR

(Alocari de sume din PNRR componenta imprumuturi) Fonduri rambursabile	INDICATOR 42.89.01	+ 103.000
(Alocari de sume aferente TVA)	INDICATOR 42.89.03	+ 19.570
TOTAL GENERAL VENITURI		+122.570 lei

Modificari CHELTUIELI INVESTITII PNRR

Denumire	Articol bugetar	DE ADUS	DE LUAT	DIFERENTA
	Sursa de finantare: A. Integral de la buget			
Paragraful (clasificatia functionala) : A. 51.01.03 PRIMARIE Investitie: „REABILITARE SI EFICIENTIZARE ENERGETICA A CLADIRII PRIMARIEI COMUNEI TARLUNGENI, JUDETUL BRASOV”				
Fonduri din imprumut rambursabil	61.01.00	103.000		+103.000
Sume aferente TVA	61.03.00	19.570	0	19.570
TOTAL INVESTITII PNRR		122.570	0	+122.570

Conform adresei 3815/29.10.2025 (61066/05.11.2025) Scoala Gimnaziala Tarlungeni solicita suma de 63.000 lei pentru decontarea cheltuielilor de transport aferente cadrelor didactice:

SCOALA GIMNAZIALA TARLUNGENI

Capitolul 65.04.01 “INVATAMANT SECUNDAR INFERIOR”

-art. 10.01.15 Alocatii pentru transportul la locul de munca

Se suplimenteaza cu suma de = **63.000 lei**

Compartimentul Buget-Contabilitate,
Consilier principal Ec.Biris Carmen





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE NR. 332 din data de 12.11.2025 a proiectului de hotărâre a Consiliului Local

privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni

Luând act de demisia d. lui Leonte Marius din funcția de consilier local ales în mandatul 2024-2028, pe lista Partidului Național Liberal (PNL) Tărlungeni, înregistrată cu nr. 61826/07.11.2025 în cadrul Primăriei Comunei Tărlungeni,

Incidența dispozițiilor art. 204 alin. (2) lit. „a”, alin. (3), (6), (7), (10) și (17) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare potrivit cărora:

„ Art. 204 Încetarea mandatului de consilier local și de consilier județean

...

(2) Calitatea de consilier local, respectiv cea de consilier județean încetează de drept înainte de expirarea duratei normale a mandatului, în următoarele cazuri:

a) demisie;

...

(3) Data încetării de drept a mandatului, în cazurile enumerate la alin. (2) lit. a), c) - f) și l), este data apariției evenimentului sau a împlinirii condițiilor care determină situația de încetare, după caz.

...

(6) În situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a), c) - f) și l) constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local sau de consilier județean, precum și vacantarea locului de consilier local sau de consilier județean se realizează printr-o hotărâre de constatare a autorității deliberative respective, la propunerea primarului ori, după caz, a președintelui consiliului județean sau a oricărui alt ales local, adoptată în prima sesiune desfășurată după apariția evenimentului. Hotărârea autorității deliberative este comunicată de îndată judecătoriei competente să valideze mandatul supleantului, în condițiile art. 122, precum și consilierului local.

(7) Consiliul local, respectiv consiliul județean are obligația de a adopta hotărârea prevăzută la alin. (6) în termen de 30 de zile de la introducerea pe proiectul ordinii de zi a referatului constatat de primar și de secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale*) ori de președintele consiliului județean și de secretarul general al județului, după caz, cu privire la una dintre situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a), c) - f) și l). În termen de maximum 10 zile de la expirarea termenului stabilit pentru consiliul local, respectiv pentru consiliul județean, constatarea încetării mandatului, precum și vacantarea locului de consilier local sau de consilier județean se realizează de către prefect prin ordin, în baza referatului constatat de către secretarul general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale*), în situația neadoptării acestei hotărâri de către consiliul local sau consiliul județean, după caz.

...

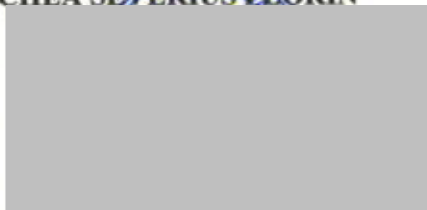
(10) Hotărârea consiliului are la bază, pentru situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a), c) - f), h) și l), un referat constatat, întocmit în maximum 3 zile de la apariția evenimentului și semnat de primar și de secretarul general al comunei, al orașului sau al municipiului/subdiviziunii municipiului, respectiv de președintele consiliului județean și de secretarul general al județului. Referatul este însoțit de acte justificative.

(17) ***Încetarea mandatului de consilier local, respectiv de consilier județean, în cazul demisiei, se constată în prima ședință a consiliului desfășurată după apariția evenimentului și în baza demisiei scrise înaintate secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale, primarului, președintelui de ședință, președintelui consiliului județean, după caz. Hotărârea consiliului prin care se ia act de demisie și se declară vacant locul consilierului local, respectiv județean, se comunică de îndată judecătoriei competente să valideze mandatul supleantului, în condițiile art. 122.***”

În conformitate cu prevederile cu art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Supun spre competența analiză și aprobare, Consiliului Local, proiectul de hotărâre ***privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Târlungeni***, în forma prezentată.

Inițiator: PRIMAR
BEȘCHEA SEVERIUS FLORIN



comp. Juridic.
c.j. Magdalena MARIN





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com str.
Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 333 din data de 12.11.2025

privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, întrunit în ședință în data de orele

Analizând Referatul de aprobare nr. 332/12.11.2025 al inițiatorului Primarul Comunei Tărlungeni – dl. Beșchea Severius Florin, privind constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local al domnului Leonte Marius,

Luând act de demisia domnului Leonte Marius din funcția de consilier local, începând cu data de 10.11.2025, demisie înregistrată cu nr. 61826/07.11.2025 în cadrul Primăriei Comunei Tărlungeni,

Având în vedere Referatul constatator nr. 4698/62852/12.11.2025 comun al primarului comunei Tărlungeni și secretarului general al UAT Tărlungeni,

Văzând Raportul de specialitate nr. 4699/62878/12.11.2024 al Compartimentului Juridic, nr. de înregistrare CL 334/12.11.2025,

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare, art. 204, alin. (2), lit. „a”, alin. (3), (6), (7), (10) și (17) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129, alin. 1, alin. (14), art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a) art. 243 alin. (1) lit. a) și ale art. 291 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se ia act de demisia **domnului Leonte Marius**, consilier local ales la alegerile pentru autoritățile publice locale din anul 2024 pe lista Partidului Național Liberal (PNL) Tărlungeni, și se constată încetarea de drept, înainte de expirarea duratei normale, a mandatului acestuia, **începând cu data de 10.11.2025.**

Art. 2. Se declară **vacant** locul ocupat de domnul Leonte Marius, în cadrul Consiliului local al Comunei Tărlungeni.

Art. 3. Se constată încetarea exercitării calității de membru în Comisia de specialitate nr. 2 - Comisia pentru Învățământ, Sănătate și Familie, Amenajarea Teritoriului și Urbanism, Muncă și Protecție Socială a Consiliului Local al Comunei Tărlungeni.

Art. 4. Secretarul General al UAT Tărlungeni va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Inițiator Primar,
Severius-Florin Beșchea



Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Tărlungeni

Și Gîmpeș Mihail Beșchea

Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “impotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Târlungeni;
- Domnului Leonte Marius
- Partidului Național Liberal (PNL) Târlungeni
- Judecătoria Brașov
- afișarea la sediul Consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie.



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Compartiment Juridic

Nr.4699/62898/12.11.2025

Aprobat Primar,

Beșchea Severius-Florin



**Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre a Consiliului Local
privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier
local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local
în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni**

Prin notificarea înregistrată cu nr. 61826/17.11.2025, domnul Leonte Marius, consilier local ales pe lista PNL - Tărlungeni și-a prezentat actul de demisie din funcția de consilier local al comunei Tărlungeni, începând cu data de 10.11.2025.

În confirmare cu dispozițiile art.204 alin.(2) lit.a) din O .U.G. nr 57/2019 privind Codul Administrativ calitatea de consilier încetează de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului, prin demisie. Potrivit alin.(3), alin.(6) și alin.(10), ale aceluiași articol, data încetării de drept a mandatului în această situație este data de apariția evenimentului, în cazul de față data de 10 noiembrie 2025, constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local, precum și vacantarea locului de consilier local realizându-se printr-o hotărâre de constatare a autorității deliberative respective, la propunerea primarului sau a oricărui ales local, adoptată în prima sedință desfășurată după apariția evenimentului.

Hotărârea Consiliului are la bază un referat constatator, întocmit în maxim 3 zile de la apariția evenimentului, semnat de primar și de secretarul general, însoțit de acte justificative, acesta fiind înregistrat sub nr. 4698/62852/12.11.2025.

Având în vedere că sunt respectate prevederile alin.(17) ale art 204 din Codul administrativ potrivit cărora încetarea mandatului de consilier local, în cazul demisiei se constată în prima sedință a consiliului desfășurată după apariția evenimentului și în baza demisiei scrise înaintate secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale, primarului, președintelui de sedință, după caz, sunt îndeplinite condițiile legale,

Propunem spre analiză și aprobare, proiectul de hotărâre *privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni*, în forma prezentată.

Comp. Juridic,
c.i. Magdalena MARIN



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Nr. 4698/62852/12.11.2025

REFERAT CONSTATATOR

privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Tărlungeni.

Luând act de demisia d.lui Leonte Marius din funcția de consilier local ales în mandatul 2024-2028, pe lista Partidului Național Liberal (PNL) Tărlungeni, înregistrată cu nr. 61826/07.11.2025 în cadrul Primăriei Comunei Tărlungeni,

Având în vedere conținutul art. 204 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare în care se prevăd situațiile privind încetarea de drept înainte de expirarea duratei normale a mandatului, la litera a) fiind cazul demisiei ;

Alin. (3) al art. 204 potrivit căruia “data încetării de drept a mandatului, în cazurile enumerate la alin. (2) lit. a), c)-f) și l), este data apariției evenimentului sau a împlinirii condițiilor care determină situația de încetare, după caz.” ;

Alin. (6) al articolului citat mai sus potrivit căruia: „În situațiile prevăzute la alin. (2) lit. a), c)-f) și l) constatarea încetării de drept a mandatului de consilier local sau de consilier județean, precum și vacantarea locului de consilier local sau de consilier județean se realizează printr-o hotărâre de constatare a autorității deliberative respective, la propunerea primarului ori, după caz, a președintelui consiliului județean sau a oricărui alt ales local, adoptată în prima ședință desfășurată după apariția evenimentului. Hotărârea autorității deliberative este comunicată de îndată judecătoriei competente să valideze mandatul supleantului, în condițiile art. 122, precum și consilierului local.” ;

Alin. (17) al aceluiași articol potrivit căruia: “Încetarea mandatului de consilier local, respectiv de consilier județean, în cadrul demisiei, se constată în prima ședință a consiliului desfășurată după apariția evenimentului și în baza demisiei scrise înaintate secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale, primarului, președintelui de ședință, președintelui

consiliului județean, după caz. Hotărârea consiliului prin care se ia act de demisie și se declară vacant locul consilierului local, respectiv județean, se comunică de îndată judecătoriei competente să valideze mandatul supleantului, în condițiile art. 122.” ;

În temeiul art. 204 alin. (7) și alin. (10) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propunem Consiliului Local Comunei Târlungeni spre aprobare, proiectul de hotărâre privind constatarea încetării de drept, înainte de expirarea duratei normale a mandatului de consilier local, al domnului Leonte Marius ales în mandatul 2024-2028, pe lista Partidului Național Liberal (PNL) Târlungeni și vacantarea locului de consilier local în cadrul Consiliului Local al Comunei Târlungeni.

PRIMAR,
Severius Florin BEȘCHEA



Secretar General UAT Târlungeni
c.j. Mihail Bogdan CIMPOAIE



PRIMARIA COMUNEI TARLUNGENI	
INREGISTRAT NR.	61826
DATA	07.11.2025

DOMNULE PRIMAR AL COMUNEI TARLUNGENI,
DOMNILOR CONSILIERI LOCALI

Subsemnatul **Marius Leonte**, domiciliat în Com Tarlungeni, sat Izvor, membru al organizației locale PNL Tarlungeni prin prezenta va înaintez demisia din funcția de consilier local începând cu data de 10.11.2025.

Motivele sunt personale și rămân în continuare membru al organizației locale PNL Tarlungeni

07.11.2025

Cu respect

Marius Leonte





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria@comunatartlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE

NR. 345 din data de 13.11.2025

a proiectului de hotărâre a Consiliului Local

privind efectuarea unui schimb imobiliar între imobilul înscris în CF 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 proprietatea Comunei Tărlungeni şi imobilul înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 proprietatea lui Hogaş Adrian şi Hogaş Mihaela Cristina

Analizând

- cererea proprietarilor Hogaş Adrian şi soţia Hogaş Mihaela Cristina nr. 521/23.07.2024 şi nr. 62130/10.11.2025 privind schimbul imobiliar fără plata de sultă şi suportarea tuturor costurilor necesare perfectării schimbului;
- Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250234/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 62133/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piaţă a imobilul teren intravilan, în suprafaţă de 3000 mp cu destinaţia „alte”, înscris în CF nr. 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 situat în Tărlungeni, str. Andrei Mureşanu, proprietatea Comunei Tărlungeni, teren împrejmuit pe care sunt edificate 3 construcţii (atelier şi magazine) neintabulate, la valoarea de 688.306 lei (135.400 EUR);
- Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250235/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 62130/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piaţă a imobilul teren intravilan, în suprafaţă de 2500 mp cu destinaţia „fâneaţă”, înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 situat în Tărlungeni, sat Cărpiniş, str. Pincipală nr. 872 K2, proprietatea lui Hogaş Adrian şi soţia Hogaş Mihaela Cristina, la valoarea de 706.607 lei (139.000EUR);
- prevederile art 1763, art. 1764, art. 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile cu art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Supun spre competenţa analiză şi aprobare, Consiliului Local, proiectul de hotărâre **privind efectuarea unui schimb imobiliar între imobilul înscris în CF 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 proprietatea Comunei Tărlungeni şi imobilul înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 proprietatea lui Hogaş Adrian şi Hogaş Mihaela Cristina**, în forma prezentată.

Iniţiator, PRIMAR
BEŞCHEA SEVERIUS FLORIN

omp. Juridic.
c.j. Magdalena MARIN



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e:primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal:507220

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 346 din data de 13.11.2025

privind efectuarea unui schimb imobiliar între imobilul înscris în CF 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 proprietatea Comunei Tărlungeni şi imobilul înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 proprietatea lui Hogaş Adrian şi Hogaş Hihaela Cristina

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, întrunit în şedinţă în data de orele

Analizând Referatul de aprobare nr. 345/13.11.2025 al iniţiatorului Primarul Comunei Tărlungeni –dl. Beşchea Severius Florin, privind efectuarea unui schimb imobiliar între imobilul înscris în CF 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 proprietatea Comunei Tărlungeni şi imobilul înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 proprietatea lui Hogaş Adrian şi Hogaş Hihaela Cristina, precum şi cererea proprietarilor Hogaş Adrian şi soţia Hogaş Mihaela Cristina nr. 521/23.07.2024 şi nr. 62130/10.11.2025 privind schimbul imobiliar fără plata de sultă şi suportarea tuturor costurilor necesare perfectării schimbului;

Văzând Raportul de specialitate al Comp. Urbanism Amenajare Teritoriu înregistrat cu nr. 62982/13.11.2025, nr. de înreg. CL 347/13.11.2025;

Ținând seama de Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250234/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 62133/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piață a imobilul teren intravilan, în suprafață de 3000 mp cu destinația „alte”, înscris în CF nr. 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 situat în Tărlungeni, str. Andrei Mureșanu, proprietatea Comunei Tărlungeni, teren împrejmuit pe care sunt edificate 3 construcții (atelier și magazine) neintabulate, la valoarea de 688.306 lei (135.400 EUR) și de Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250235/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 62130/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piață a imobilul teren intravilan, în suprafață de 2500 mp cu destinația „fâneată”, înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 situat în Tărlungeni, sat Cărpiniș, str. Pincipală nr. 872 K2, proprietatea lui Hogaş Adrian şi soţia Hogaş Mihaela Cristina, la valoarea de 706.607 lei (139.000EUR);

Luând în considerare ca proprietatea privată a Comunei Tărlungeni nu face obiectul unor cereri formulate în temeiul legilor de restituire a proprietatii, nu este grevat de sarcini, nu este de uz sau de interes public si nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instantei judecatoresti;

Având în vedere prevederile: Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările şi completările ulterioare, art. 1763-art. 1764 Cod civil, republicat, cu modificările si completările ulterioare;

În temeiul art.87 alin (5), art 108 lit. e), , art.129 alin. (1), alin (2) lit. b) art. 133, art. 134, 136, art.139 alin. (2), alin (3), lit. g), coroborate cu prevederile art. 5 lit. cc), art. 196, alin. (1), lit. a), art. 243 alin. (1) lit.a), art. 354, art. 355, art. 363 alin (8) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare:

HOTĂRĂRĂŞTE:

Art.1. Se însuşeşte Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250234/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr.

62133/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piață a imobilul teren intravilan, în suprafață de 3000 mp cu destinația „alte”, înscris în CF nr. 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 situat în Tărlungeni, str. Andrei Mureșanu, proprietatea privată Comunei Tărlungeni, teren împrejmuit pe care sunt edificate 3 construcții (atelier și magazine) neintabulate, la valoarea de 688.306 lei (135.400 EUR) și de Raportul de evaluare întocmit de către SC Citadelle Expert SRL, autorizat ANEVAR, nr. 250235/29.10.2025 înregistrat la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 62130/10.11.2025, pentru stabilirea valorii de piață a imobilul teren intravilan, în suprafață de 2500 mp cu destinația „fâneată”, înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 situat în Tărlungeni, sat Cărpiniș, str. Pincipală nr. 872 K2, proprietatea lui Hogaș Adrian și soția Hogaș Mihaela Cristina, la valoarea de 706.607 lei (139.000EUR), potrivit anexei 1 și 2 care fac parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între UAT Comuna Tărlungeni, cu sediul în str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com Comuna Tărlungeni, jud. Brașov, reprezentată prin Primarul Comunei Tărlungeni, domnul Beșchea Severius Florin – pe de o parte și Hogaș Adrian domiciliat în com Tărlungeni, str. Stefan cel Mare nr. 3, jud. Brașov și soția Hogaș Mihaela Cristina domiciliată în mun. Brașov, str. Soarelului nr. 7, bl.15, sc. C, ap. 11, jud Brașov - pe de alta parte, după cum urmează:

- Comuna Tărlungeni transmite în proprietate deplină către Hogaș Adrian și soția Hogaș Mihaela Cristina imobilul teren intravilan, în suprafață de 3000 mp cu destinația „alte”, înscris în CF nr. 107203 Tărlungeni, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)1 situat în Tărlungeni, str. Andrei Mureșanu, teren împrejmuit pe care sunt edificate 3 construcții (atelier și magazine) neintabulate, evaluat la suma de 688.306 lei (135.400 EUR);

- Hogaș Adrian și soția Hogaș Mihaela Cristina transmit la schimb, în proprietate deplină către Comuna Tărlungeni imobilul teren intravilan, în suprafață de 2500 mp cu destinația „fâneată”, înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 situat în Tărlungeni, sat Cărpiniș, str. Pincipală nr. 872 K2, evaluat la suma de 706.607 lei (139.000EUR), fără plata de sultă.

Art. 3. Se împuternicește primarul comunei Tărlungeni, domnul Beșchea Severius Florin, să semneze în formă autentică contractul de schimb la Biroul Notarului Public.

Art. 4. Taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suporta de Hogaș Adrian și soția Hogaș Mihaela Cristina.

Art. 5. Terenul predat către Comuna Tărlungeni se înregistrează în evidențele contabile la valoarea de 706.607 lei (echivalentul a 139.000EUR), valoare care va fi înscrisă și în contractul autentic de schimb. Inventarul bunurilor care aparțin domniului privat al Comuna Tărlungeni, se modifică și se completează cu influentele care decurg din aplicarea prezentei hotărâri.

Art. 6. Imobilul teren intravilan, în suprafață de 2500 mp cu destinația „fâneată”, înscris în CF 107233 Tărlungeni, nr. cadastral 107233 situat în Tărlungeni, sat Cărpiniș, str. Pincipală nr. 872 K2, ce face obiectul schimbului de terenuri, va fi însușit în domeniul privat al comunei Tărlungeni, făcându-se mențiunile corespunzătoare în Cartea funciară.

Art. 7. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Initiator Primar,

Severius-Florin BESCHEA

Comp. Juridic

c.j. Magdalena MARIN

Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Tărlungeni
c.j. Cimpoeie Mihail Bogdan

Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

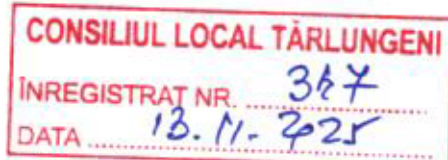
- Institutiei Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Târlungeni ;
- Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritoriu
- Hogaș Adrian
- Hogaș Mihaela Cristina
- afișarea la sediul Consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie.



PRIMĂRIA COMUNEI TÂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Târlungeni, com. Târlungeni, jud. Brasov; cod postal: 507220

Comp.Urbanism, Amenajare Teritoriu
Nr 62982/13.11.2025



Aprobat Primar
Severius Florin BESCHEA

RAPORT DE SPECIALITATE IN ATENTIA D-ULUI PRIMAR si a Consiliului Local Tarlungeni.

In urma solicitarii cu nr.29547 din 25.07.2025 cu privire la imobilul inregistrat in cartea funciara 1572 Tarlungeni top897/1/a/2,905/a/2,978/a/2 totul per 1 in suprafata de 3000mp situat pe strada A.Muresanu din localitatea Tarlungeni pentru care se doreste realizarea unui schimb de terenuri de catre HOGAS ADRIAN cu un teren situat in sat.Carpinis inregistrat in cartea funciara 107233 Tarlungeni cad.107233 in suprafata de 2500mp va prezinta urmatoarele:

- Terenul situat in Tarlungeni str.A.Muresanu se afla intr-o zona adiacenta a cursului de apa Tarlung fiind inclusa in zona de protectie a cursului de apa si a drumului judetean DJ103A prezentand si un risc de inundatii crescute, prezinta constructii realizate de concesionarul SC Fratia SRL
- Terenul situat in Carpinis este un teren liber, aflat in imediata apropiere a DJ112D, cu acces la drumul judetean fiind inclusa in zona agroindustrială conform PUG aprobat fiind invecinat si cu cladirile fostului CAP Tarlungeni-Carpinis.
- Sunt prezentate rapoartele de evaluare intocmite de un expert evaluator autorizat ANEVAR inregistrate cu numerele 62130/10.11.2025, 62133 /10.11.2025 si incadrarea lor in zona pentru a putea fi identificate fizic

-Posibilul schimb imobiliar solicitat ,datorita faptului ca pe terenul situat in Tarlungeni str.A.Muresanu , proprietar este Comuna Tarlungeni este posibil doar prin acceptul Consiliului Local Tarlungeni urmat apoi de un act autentic incheiat la un birou notarial si in scris in cartile funciare afectate.Aceste documente se realizeaza pe baza Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizata si completata, Ordinul nr. 600/2023 ,Codul administrativ actualizat si completat.

Fata de cele prezentate va rog dispuneti si hotarati .

Intodmit
Tanco Corneliu

Catre: **Consiliul Local al Comunei Tarlungeni**
Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Tarlungeni

Spre stiinta: **Domnul Primar Beschea Severius Florin**

De la: **HOGAŞ ADRIAN si HOGAŞ MIHAELA – CRISTINA**

Referitor la: **Cererea nr.521/23.07.2024 formulata prin intermediul
Cabinetului de avocat**

**Cristolovean Catalin Dumitru privind efectuarea unui schimb de
terenuri vizand terenul inscris in Cartea Funciara a
loc.Tărlungeni nr.1572 sub nr.top 897/1/a/2., 905/a/2. 978/a/2 totul
per 1 si terenul inscris in Cartea funciara nr.107233 a
loc.Tarlungeni, sub nr.cadastral 107233**

Subiect: **Depunere raporturi de evaluare**

Subsemnatul **HOGAŞ ADRIAN**, cetatean roman, CNP [REDACTED]
domiciliat in sat [REDACTED] str. [REDACTED] jud.Brasov
identificat cu CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberata de catre [REDACTED] la data de
[REDACTED] si **subsemnata HOGAŞ MIHAELA-CRISTINA**, cetatean roman, CNP
[REDACTED], identificata cu CI seria [REDACTED] nr. [REDACTED] eliberata de catre [REDACTED]
la data de [REDACTED], avand calitatea de proprietari ai terenului situat in
intravilanul loc.Carpinis(com.Tarlungeni), str.Principala nr.872 K2, jud.Brasov,
inscris in Cartea funciara nr.107233 a loc.Tarlungeni, sub nr.cadastral 107233, ca
urmare a Cererii nr.521/23.07.2024 formulata prin intermediul Cabinetului de avocat
Cristolovean Catalin Dumitru privind efectuarea unui schimb de terenuri vizand
terenul inscris in Cartea Funciara a loc.Tărlungeni nr.1572 sub nr.top 897/1/a/2.,
905/a/2. 978/a/2 totul per 1, proprietatea U.A.T. Comuna Tarlungeni cu terenul
inscris in Cartea funciara nr.107233 a loc.Tarlungeni, sub nr.cadastral 107233,
proprietatea noastra, **prin prezenta va comunicam Raportul de evaluare
nr.250234/29.10.2025 intocmit de catre societatea CITADELLE EXPERT
S.R.L.(membru corporativ ANEVAR) privind imobilul inscris in Cartea Funciara
a loc.Tărlungeni nr.1572 sub nr.top 897/1/a/2., 905/a/2. 978/a/2 totul per 1,
proprietatea U.A.T. Comuna Tarlungeni si Raportul de evaluare
nr.250235/29.10.2025 intocmit de catre societatea CITADELLE EXPERT
S.R.L.(membru corporativ ANEVAR) privind imobilul inscris in Cartea funciara**

nr.107233 a loc.Tarlungeni, sub nr.cadastral 107233, proprietatea subsemnatilor Hogas Adrian si Hogas Mihaela – Cristina.

Precizam faptul ca dorim efectuare schimbului de terenuri fara plata vreunei sulte, chiar daca valoarea terenul proprietatea noastra, conform raportului de evaluarea anterior mentionat, are o valoarea un pic mai mare decat valoarea terenului proprietatea institutiei dumneavoastra.

De asemenea, mentionam faptul ca suntem dispusi sa suportam toate costurile vizand schimbul acestor terenuri.

Anexam prezentei:

- Raportul de evaluare nr.250234/29.10.2025 intocmit de catre societatea CITADELLE

EXPERT S.R.L.(membru corporativ ANEVAR) privind imobilul inscris in Cartea Funciara a loc.Tărlungeni nr.1572 sub nr.top 897/1/a/2., 905/a/2. 978/a/2 totul per 1, proprietatea U.A.T. Comuna Tarlungeni – *in original*;

- Raportul de evaluare nr.250235/29.10.2025 intocmit de catre societatea CITADELLE EXPERT

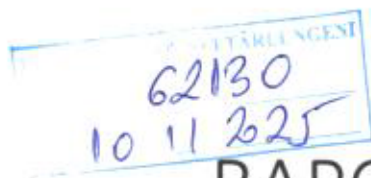
S.R.L.(membru corporativ ANEVAR) privind imobilul inscris in Cartea funciara nr.107233 a loc.Tarlungeni, sub nr.cadastral 107233, proprietatea subsemnatilor Hogas Adrian si Hogas Mihaela – Cristina – *in original*.

Tarlungeni,
06.11.2025

HOGAŞ ADRIAN şi HOGAŞ MIHAELA-CRISTINA



Nr. raport: 250235/29.10.2025



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 2.500 mp, cu destinatia faneata, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107233 Tarlungeni, cadastral 107233, situata in loc. Tarlungeni, Carpinis, jud. Brasov

Client: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Utilizator desemnat: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Proprietar: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

EVALUATOR Autorizat	S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L. Autorizatie nr. 0548 Petrescu Cezar - membru autorizat ANEVAR Evaluator autorizat EPI, EBM, EI Parafa Nr. 15189 – valabilă 2025
Asigurare profesională	50.000 EURO
Adresa societatii de evaluare/Date de contact evaluator	▪ Orașul: Zarnesti ▪ Strada Crivina, nr. 38 ▪ Judet: Brasov ▪ Telefon: [REDACTED] ▪ E-mail: p [REDACTED]

Cuprins

Pagina de titlu.....	1
Cuprins	2
Sinteza evaluarii	4
Certificarea evaluatorului	6
1. Termenii de referinta ai evaluarii	7
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	7
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.....	7
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Data evaluarii.....	8
1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
1.10. Ipoteze speciale.....	10
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025	10
1.13. Descrierea raportului	11
2. Prezentarea datelor.....	12
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	12
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.	12
2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	12
2.4. Descriere proprietatii supuse evaluarii:.....	14
2.5. Constructii supuse evaluarii:.....	15
2.6. Date privind impozitele si taxele.	15
2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente.	15
3. Analiza pietei imobiliare.	15
4. Evaluare.....	23
4.1. Abordarea prin piata.	24
4.2. Abordarea prin cost.....	25
4.3. Abordarea prin venit.	26
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.	27
6. Anexe.....	28
6.1. Evaluarea	28
6.2. Documente utilizate	31

6.3. Informatii de piata utilizate	31
6.4. Fotografii	37
6.4. Localizare.....	38

Sinteza evaluarii

Client: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Utilizator desemnat: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Proprietar: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 2.500 mp, cu destinatia faneata, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107233 Tarlungeni, cadastral 107233, situata in loc. Tarlungeni, Carpinis, jud. Brasov.

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a bunului imobil de mai sus, in vederea tranzactionarii. Raportul este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor in vigoare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si este valabil numai tinand cont de definitiile, ipotezele si conditiile limitative prezentate in cuprinsul sau.

Rezultatele evaluarii – opinia evaluatorului

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, opinia evaluatorului pentru valoarea de piata asupra proprietatii de mai sus, este:

706.607 RON, respectiv 139.000 EUR

Argumentarea valorii:

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- valoarea se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren;
- cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR: 5,0835 LEI/EUR;
- valoarea estimata in RON si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunurilor, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEI/EUR) nu se modifica semnificativ;
- pe pietele imobiliare si mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR nu este neaparat liniara;
- valoarea este o predictie; valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Data inspectiei: 27.10.2025

Data de referinta: 27.10.2025

Data intocmirii raportului de evaluare: 29.10.2025

Informatii furnizate

Am pregătit prezentul raport de evaluare pe baza informațiilor referitoare la bunuri furnizate de către Client, care sunt detaliate în cadrul raportului și am considerat aceste informații ca fiind exacte și corecte. Acuratetea raportului și a estimărilor de mai jos sunt, deci, strâns legate de corectitudinea și completitudinea acestor informații. În consecință, în cazul în care acestea sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată și, în consecință, ne rezervăm dreptul de a modifica raportul în mod corespunzător.

Confidențialitate

Raportul de evaluare este adresat exclusiv Clientului, iar S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L. nu își asumă nicio responsabilitate față de terți pentru conținutul raportului sau al unor părți din el. Raportul este elaborat pentru scopul definit anterior, iar utilizarea în alte scopuri este considerată neadecvată, motiv pentru care nu este permisă utilizarea acestui raport în alt scop fără consultarea evaluatorului.

Prezentul raport, integral sau parțial, nu poate fi publicat sau inclus în nici un fel de publicații fără aprobarea noastră prealabilă, în scris cu privire la forma sau contextul publicării.

Ipoteze speciale:

- Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.
- Cu excepția cazurilor în care perioada prevăzută de lege este mai scurtă, orice acțiune în justiție sau orice pretenții față de evaluare sau față de prezentul Contract vor fi aduse în atenția instanței în termen de doi (2) ani de la data când Clientului i s-a furnizat raportul de evaluare față de care formulează pretenții sau de care sunt legate cauzele acțiunii în justiție sau, în cazul acțiunilor sau conduitelor ulterioare furnizării raportului, doi (2) ani de la data presupunerii acțiunii sau conduite. Termenul enunțat în această secțiune nu poate fi prelungit cu niciun interval suplimentar pe motivul întârzierilor privind descoperirea sau acumularea pretențiilor, a cauzelor acțiunii sau a daunelor

Observatii:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile/mobile evaluate. Valoarea este o predicție;
- Valoarea conține TVA, în cazul în care se aplică cota de TVA;
- Proprietatea a fost identificată cu ajutorul proprietarului;

Cu stima,
Petrescu Cezar
S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L.



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Petrescu Cezar
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializarile EPI, EBM, EI

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L

Membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0548

Date de identificare:

Adresa: Zarnesti, str. Crivina, nr. 38, jud. Brasov

Cod de inregistrare fiscala: 34714578

Oficiul National Registru Comertului: J08/1072/2015

Tel: 0040 723 543 653

Email: petrescucezar@yahoo.com

Petrescu Cezar

Evaluator autorizat ANEVAR specializarile EPI, EI, EBM

Legitimatie nr. 15189, valabila anul 2025

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Utilizator desemnat: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

Proprietar: HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA

1.3. Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piata** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, în vederea tranzactionarii.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării: activul (activele) și/sau datoria (datoriile) subiect al evaluării trebuie să fie identificate în mod clar. Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații.

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 2.500 mp, cu destinatia faneata, inscris in Cartea Funciara nr. 107233 Tarlungeni, cadastral 107233, situata in loc. Tarlungeni, Carpinis, jud. Brasov.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

1.6. Data evaluării

Inspecția a fost efectuată în data de 27.10.2025 de către evaluator Petrescu Cezar.

Data redactării raportului de evaluare este 29.10.2025.

Data de referință a raportului de evaluare este 27.10.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către **HOGAS ADRIAN SI HOGAS MIHAELA-CRISTINA** în baza următoarelor documente:

- Extras Carte Funciara nr. 107233 Tarlungeni

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului / client, respectiv:

- Extras Carte Funciara nr. 107233 Tarlungeni

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, www.imodar.ro etc.)
- ✓ Articole din presă;
- ✓ Date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- ✓ Date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);
- ✓ Date din baza de date a evaluatorului;
- ✓ Date de la agențiile imobiliare și publicațiile acestora, societățile de construcții și publicațiile acestora, publicațiile de profil locale și naționale;
- ✓ Date din mass-media locale și naționale;
- ✓ Date de piață locală (cu participanți pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- ✓ Date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- ✓ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului, terenului/construcției 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;

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. 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 pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin 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;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

1.10. Ipoteze speciale

- Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.
- Cu excepția cazurilor în care perioada prevăzută de lege este mai scurtă, orice acțiune în justiție sau orice pretenții față de evaluare sau față de prezentul Contract vor fi aduse în atenția instanței în termen de doi (2) ani de la data când Clientului i s-a furnizat raportul de evaluare față de care formulează pretenții sau de care sunt legate cauzele acțiunii în justiție sau, în cazul acțiunilor sau conduitelor ulterioare furnizării raportului, doi (2) ani de la data presupuselor acțiuni sau conduite. Termenul enunțat în această secțiune nu poate fi prelungit cu niciun interval suplimentar pe motivul întârzierilor privind descoperirea sau acumularea pretențiilor, a cauzelor acțiunii sau a daunelor

1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al CITADELLE EXPERT și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2025:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS 100)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)

- ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- ✓ SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106)
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ SEV 232 – Evaluarea proprietatilor generatoare de afaceri
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.13.Descrierea raportului

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele si ipotezele speciale specificate si sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

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

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR in vigoare la data prezentului raport.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC Citadelle Expert si membrii sai au incheiate asigurari de raspundere profesionala.

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

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietate imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafață de 2.500 mp, cu destinația fâneată, înscris în Cartea Funciara nr. 107233 Târlungeni, cadastral 107233, situată în loc. Târlungeni, Carpinis, jud. Brașov.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.

Nu este cazul.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.

Despre vechimea satului Târlungeni, din documentele cercetate, se poate afirma că datează din secolul al XV-lea. Originea numelui se trage de la râul Târlung, care traversează partea de vest a comunei. Ca mențiune documentară putem aminti următoarele: în luna noiembrie ziua 4, anul 1484 s-a încheiat în orașul Brașov un document în care se arată plângerea comunei Prejmer împotriva satului Târlungeni pentru apa râului Târlung. Pentru soluționarea acestei probleme s-a deplasat la fața locului chiar voievodul Transilvaniei, Istvan Bathori, împreună cu judecătorul Brașovului și, în fața tuturor locuitorilor din Târlungeni și Prejmer, s-a hotărât ca să fie lăsată o parte din apa Târlungului să se scurgă și pe hotarul satului Târlungeni pentru adăparea vitelor și pentru mori, iar restul apei să rămâne în albia veche.

Ca informații locale se știe că denumirea așezării s-ar fi luat după așezarea populației cu casele la distanțe mari unele de altele pe un teritoriu mai lung, care s-a numit Târlă lungă, și de aici s-a numit Târlungeni. O altă afirmație primită tot din partea populației ar fi că originea numelui ar proveni din limba latină, Terra-Longa.

Sub aspect administrativ, satul a aparținut din secolul al XV-lea județului Alba de Sus, nedezlipindu-se de domniile feudale până în anul 1499, când regele Vladislav, având încurcături bănești, zălogeste orașul Brașov în schimbul unor noi împrumuturi, cele șapte sate săcelene, din care făcea parte și Târlungeni, împreună cu Apața și Crisbav și care aparțineau de cetatea Branului. Cu toate că au fost predate Brașovului, castelanul Branului administrează satele zălogite mai departe, încasând dări și dijme. În anul 1650, principele Ardealului, Rákóczi György (Gheorghe) al II-lea cedează Brașovului definitiv cetatea Branului cu cele șapte sate săcelene până în anul 1784, când împăratul Iosif al II-lea desființează districtul Brașovului, iar comunele din S-V trec la județul Făgăraș, iar comunele din restul districtului printre care și Târlungeniul, trec la județul Trei Scaune, pentru ca șase ani mai târziu, adică în 1790, să revină la forma de district Brașov, în care se găsea și satul Târlungeni. În anul 1850 districtul Brașov desființându-se, localitatea a fost alipită la districtul Sibiu. În anul 1854 Târlungeni, trece din nou la districtul Brașov, care are o prefectură cu zece preturi, din care una la Săcele. Din anul 1876, satul aparține de comitatul Brașov care are trei preturi, formă care se menține până în anul 1925, când se formează cinci plăși, plasa Săcele având șapte comune. Prin legea

administrativă din 1930, județul Brașov se împarte în trei plăși, dintre care una era plasa Săcele cu 16 comune, printre care și comuna Târlungeni. În anul 1932 plasa Săcele se mărește prin desființarea plășii Buzăului; împărțirea nefiind practică, anul următor se desființează, revenindu-se la forma veche cu 7 comune.

Din timpurile cele mai vechi, satul era locuit de țărani liberi, nefiind nici un nobil feudal în localitate. Satul făcea parte din acele treisprezece sate libere, care erau date prin documentul lui Ludovic I din 15 noiembrie 1377, orașului Brașov, cu condiția ca aceste sate să ajute să se clădească cetatea Branului. În urma acestui document, țăranii din aceste treisprezece sate, au devenit iobagii cetății, fiind obligați să facă numai serviciul militar.

Evenimente notabile din istoria localității[modificare | modificare sursă]

Din documentele parohiei evanghelice reiese ca în anii 1713, 1714 și 1718 satul a fost bântuit de ciumă, incendii și inundații. În anul 1740 a fost inundația cea mai mare a râului Târlung, când strada Racheților, azi strada Târlungului, a fost luată de apă, precum și prima clădire a școlii din localitate. În anul 1578, la 21 iunie, a izbucnit un incendiu atât de mare, încât a nimicit jumătate din sat.

Din documentele parohiei evanghelice reiese ca în anii 1713, 1714 și 1718 satul a fost bântuit de ciumă, incendii și inundații. În anul 1740 a fost inundația cea mai mare a râului Târlung, când strada Racheților, azi strada Târlungului, a fost luată de apă, precum și prima clădire a școlii din localitate. În anul 1578, la 21 iunie, a izbucnit un incendiu atât de mare, încât a nimicit jumătate din sat.

Complexul depresionar al Bârsei, în care este așezată și această localitate, a fost cândva un fund de mare, care treptat a fost umplut într-un timp îndelungat, cu aluviuni aduse de apele ce coborau din munți. Acest fapt a făcut ca în unele părți, depresiunea Bârsei să capete și un aspect mai neted, de câmpie. Această zonă de câmpie se întinde pe o distanță apreciabilă în jurul Carpaților de curbură. O parte a acestei câmpii o constituie și câmpia piemontană Săcele în care se încadrează sub aspect geomorfologic și relieful satului Târlungeni.

În relieful satului Târlungeni se disting două aspecte: în partea sudică este o zonă de contact dintre câmpia piemontană și masa orogenică. Satul este așezat tocmai în această arie geografică de legătură, delimitată în mod evident de râul Târlung. Această zonă de contact dintre câmpie și munte, care nu depășește 700 m înălțime, este formată din roci care nu rezistă prea mult agenților externi, care sunt conglomeratele, gresiile, marnele. Cu cât ne îndepărtăm de această zonă, relieful devine mai neted și mai lin, caracteristic aspectului piemontan, cu o înclinare ușoară și o altitudine medie de 600 m (între 640 m și 520 m) – aceasta este a doua formă de relief ce caracterizează geografic comuna Târlungeni.

În zona de câmpie formată din depunerea mai multor generații din conuri de dejecție, apa se găsește la o adâncime foarte mare din cauza straturilor dese de depuneri aluvionare permeabile. În localitate, care este așezată în zona de contact a câmpiei cu muntele, apa este la o adâncime mai mică.

Clima este în general umedă și rece, temperatura medie anuală fiind de 7.8 °C iar nivelul precipitațiilor anuale este de 747 mm. Temperatura este mai scăzută în luna februarie (-27 °C), și ridicată în luna august (+32.7 °C). Precipitațiile minime în luna februarie – 29.6 mm, și maxime în iunie – 124.8 mm. Grosimea stratului de zăpadă a variat între 3 și 33 cm. Cel mai timpuriu îngheț este la 21 septembrie și cel mai târziu la 24 mai. Brumele cad destul de timpuriu toamna și destul de târziu primăvara ca rezultat al curenților reci de pe valea Târlungului. Vânturile bat mai mult primăvara, mai ales din direcția vest.

În cadrul satului Tărlungeni se disting trei perioade diferite: prima perioadă către anii 1950-1960, o a doua între 1960-1990 și o a treia după 1990:

Prima perioadă este marcată de cele două ocupații de bază: cultivarea terenului și creșterea animalelor, cu câteva activități secundare acestora și care denotă o stabilitate a populației în zonă, cu o creștere demografică constantă.

În a doua perioadă, cea colectivistă, prin pierderea dreptului de proprietate asupra terenului, se constată o migrare masivă a populației către zonele urbane ale județului și chiar ale țării. Este perioada cea mai dificilă, când generațiile tinere se pregătesc numai pentru industrie, cu intenția stabilirii domiciliului în orașe, iar în Tărlungeni se înregistrează o scădere treptată a populației cu domiciliul stabil.

În a treia perioadă prin dezvoltarea unor întreprinderi mici și mijloci și reconstituirea dreptului de proprietate, se constată un fenomen invers. Muncitorii nu mai fac naveta din sat spre orașe, ci invers, o serie de muncitori din Brașov sau Săcele făcând naveta spre sat.

Tărlungeni face parte din Șapte Sate și prin extindere din Țara Bârsei, teritoriu care alături de zona Branului, a Făgărașului și a Sibiului erau denumite „mocănești”.

În activitatea de zi cu zi nu se mai păstrează portul tradițional, mocănesc și ceangăiesc, acestea mai putând fi văzute numai cu ocazia anumitor sărbători, când atât tinerii cât și bătrânii îmbracă hainele tradiționale. Această abandonare a portului local (mocănesc) se datorează faptului că încă din perioada Primului Război Mondial, o parte dintre locuitorii satului au plecat în țară, adică în vechiul Regat, unde s-au îndeletnicit cu diferite munci: birjari în București, căruțași pe dubițele de pâine, iar o parte dintre ei se duceau ca baci și ciobani la turmele de oi din Dobrogea și Muntenia, unde prin forța împrejurărilor au abandonat portul mocănesc care reclama mai multă îngrijire și astfel au îmbrăcat costume din stoffe de diferite culori, închise.

Cele două etnii care trăiesc și se împacă bine de sute de ani, români și maghiari, au reprezentative în momentul de față, dintre dansurile populare, călușarul și boricza. De când căminul cultural nu mai este condus de director cu normă întreagă, a scăzut și activitatea culturală. În momentul de față în Tărlungeni funcționează un singur cămin cultural, cu director retribuit în satul reședință. În acest moment singurele activități culturale care se desfășoară în căminul cultural sunt nunțile, balurile și alte mese festive și din când în când câte o proiecție de film, o adunare politică sau ședințe evanghelice făcute de misionari bapțiști.

În căminul cultural Tărlungeni își desfășoară activitatea și biblioteca comunala cu orar între 8-15, cu un număr de 12000 de volume și 700 de cititori.

În luna decembrie a anului 2014 se înființează grupul de tineri ” Ecoul Ciucasului ” , un grup ce are în vedere păstrarea tradițiilor și portului mocănesc, sub tutela Bisericii Ortodoxe ” Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil ” din sat.

2.4. Descriere proprietatii supuse evaluarii:

Proprietate imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 2.500 mp, cu destinația faneeată, înscris în Cartea Funciara nr. 107233 Tărlungeni, cadastral 107233, situată în loc. Tărlungeni, Carpinis, jud. Brașov.

Terenul are următoarele caracteristici:

- Suprafața adecvată utilizării existente

- Forma regulata
- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana

Terenul detine acces la rețeaua publică de utilități pentru alimentarea cu apă potabilă, canalizare, gaz metan și curent electric și este împrejmuit pe contur.

2.5. Constructii supuse evaluarii:

Nu este cazul.

2.6. Date privind impozitele si taxele.

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Hotărârea Consiliului Local.

2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente.

Nu este cazul

3. Analiza pietei 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.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente:
 - numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic;
 - proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
 - în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
 - spre deosebire de pietele 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 oferta;

- 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 supraoferta 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.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Piața poate fi definită pe baza unor criterii variabile, cum sunt: bunurile și/sau serviciile care se comercializează; limitarea dimensiunilor și/sau distribuției bunurilor; criteriul geografic al pieței bunurilor. În sens general, piața imobiliară exprimă ansamblul tranzacțiilor imobiliare dintre persoane fizice și/sau juridice, ce se desfășoară într-un anumit spațiu, în cadrul căruia se confruntă cererea cu oferta imobiliară, se formează prețurile, au loc negocieri și acte de vânzare-cumpărare, în condiții de concurență. Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate și/sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent și/sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Piața imobiliară are un rol central în cadrul ciclurilor financiare, consecință amplificarea ciclurilor economice generale, datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor. Piața imobiliară este într-o continuă schimbare, întocmai ca și restul economiei. Într-un context economic marcat de criza economică mondială, actualele conflicte militare și de schimbările fiscale importante, se constată o tendință clară de accelerare a creșterii prețurilor imobiliare în România. Dar, din analizele pieței imobiliare publicate de "Imobiliare.ro MARKET 360", "EVZ.RO" și de analiștii ai pieței imobiliare, reiese că piața imobiliară din țara noastră, în primele trei luni ale lui 2025 (T1), a fost marcată de o încetinire clară comparativ cu aceeași perioadă

din 2024. Prețurile la apartamente au crescut cu aproximativ +13 % în 2024, iar în trimestrul I 2025 s-a observat o modificare moderată: +4 % față de finalul anului precedent, conform Indicelui Imobiliare.ro, iar scăderea stocului de oferte noi și cererea încă stabilă prefigurează un echilibru fragil, mai degrabă în favoarea vânzătorilor.

Numărul de tranzacții înregistrate pe piața imobiliară din România de la începutul acestui an este în continuare mai mic decât anul trecut. Toate piețele imobiliare majore din România au înregistrat scăderi ale numărului de tranzacții, multe dintre ele într-un ritm mai accentuat decât media națională. Astfel, în primele 4 luni ale anului 2025, tranzacțiile cu apartamente au înregistrat o scădere de aproape 9 % la nivel național, iar în București – de circa 12 %, față de aceeași perioadă din 2024. În martie 2025, s-au înregistrat peste 14.600 de tranzacții, reprezentând atât cea mai activă lună din acest an (+6 % față de februarie), cât și o creștere ușoară (~+2 % față de martie 2024). În perioada februarie–aprilie 2025, totalul tranzacțiilor rezidențiale la nivel național a fost de aproape 41.000, în scădere cu ~6,5 % față de aceeași perioadă din 2024.

La nivelul primelor patru luni, ~49.000 de tranzacții, cu un declin de ~8,5 %, București fiind cel mai afectat (-12 %).

Sinteză indicatori – România vs. Brașov

Indicator	România (național)	Județul Brașov
Număr tranzacții (ianuarie 2025)	~30.800 (-46% dec-ian)	~1.652 imobile vândute în ianuarie
Total tranzacții (primele 4 luni)	~49.000 (-8-9% YoY)	În scădere, volum local nu detaliat
Cerere achiziții (ian-feb)	+39% apart., +42% case, +43% terenuri	Cerere locală moderată dar stabilă
Preț mediu apartamente	~1.739 €/mp în ianuarie; +15% annual	În Brașov ~2.100 €/mp; în Zărnești terenuri ~22 €/mp
Trend prețuri (T1 2025)	+4 % față de T4-2024	Creștere moderată, ritm ușor temperat
Echilibru de piață	Piață în favoarea vânzătorilor	Zona vânzătorilor; negociere limitată

Brașov & Zărnești – privire locală

Piața din județul Brașov: În ianuarie 2025, în județ au fost vândute ~1.652 imobile, locul 5 la nivel național după București, Ilfov, Suceava și Cluj

În Brașov, trendul prețurilor a continuat în creștere în 2025, dar cu o ușoară „oboseală” în volum tranzacționat, sugerând responsabilitate crescută în cumpărători și alegerea segmentelor corecte.

Urmează conturarea unei piețe în care creșterea medie reală anuală e estimată între 15-20 %, dar ritmul se domolește în T1 2025: creștere anuală ~15 % și +4 % față de T4 2024

Piața locală este influențată direct de dinamica Brașovului: creștere moderată de preț, cerere stabilă și ofertă restrânsă de terenuri intravilane, ceea ce plasează zona în favoarea vânzătorului — interesați cumpărătorii au mai puțină putere de negociere.

România – situație generală:

În 2024, au fost ≈ 86.600 ipoteci intabulate în România, în creștere cu 26,5 % față de 2023. Ipotecile au reprezentat aproximativ 51 % din totalul tranzacțiilor rezidențiale din 2024 (inclusiv refinanțări și restructurări)

Se estimează că în 2025, se vor acorda peste 76.000 ipoteci noi de achiziție, cu o valoare totală de credit de peste 5 miliarde de euro, conform Economica.net.

Județul Brașov

Nivelul de creditare în 2024: Brașovul a ocupat locul 3 la nivel național în ceea ce privește numărul și valoarea creditelor ipotecare acordate în 2024, devansând regiuni precum Iași sau Constanța. Comparativ cu 2023, numărul ipotecilor a crescut cu 33 % în județul Brașov

Valoare medie credit și rata lunară:

Creditul mediu contractat de un brașovean în 2024 a fost de 68.641 €, cu o rată lunară medie de 403 € .

Aproximativ 40 % dintre clienți au apelat la brokeri financiari chiar înainte de a selecta proprietatea pentru a optimiza finanțarea, conform monitorulexpres.ro și Imobiliare.ro.

Proiecții pentru 2025

În 2025, piața ipotecară este așteptată să accelereze din nou, susținută de scăderea dobânzilor IRCC (de la 5,99% la 5,66% în T1, urmând apoi la 5,55%) și de dobânzile fixe reduse (<5%) (Imobiliare.ro Finance)

În jur de 10 % din creditele ipotecare noi s-ar acorda în regiunea Centru-Transilvania (inclusiv Brașov), tradițional având un nivel moderat de creditare.

Sinteză – Comparativ

Indicator	România (2024)	Județul Brașov (2024–2025)
Credite ipotecare intabulate	≈ 86.600	Locul 3 național
Creștere anuală	+26,5% față de 2023	+33% față de 2023
Proporție din tranzacții	~51%	Similar, majoritatea tranzacțiilor în Brașov implică ipotecă
Credit mediu	~65.700 € (estimare 2025)	68.641 €
Rata lunară medie	–	403 €
Proiecție credite noi (2025 pentru achiziție)	>76.000	~10% din acestea (reg centru – incl. Brașov)
Dobânzi fixă estimată	sub 5%	Disponibile, accesibile local

Braşovul se situează printre regiunile cu cea mai intensă activitate ipotecară din România în 2024. Înfruntă o creştere peste media naţională atât în numărul, cât şi în valoarea creditelor ipotecare.

Scăderea IRCC şi ofertele de dobândă fixă redusă din 2025 indică o accesibilitate financiară mai bună şi posibilă accelerare a creditării.

Deşi nu există date specifice pentru Tarlungeni, trendul în judeţ îl reflectă: acces la credite medii similare, creştere de contractare şi un segment ipotecar semnificativ din tranzacţii.

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Factori importanti in analiza cererii pentru piata comerciala:

- populatia din aria comerciala;
- nivelul venitului (pe gospodarie si individ);
- procentajul din venitul gospodariei acordat achizitionarii de bunuri si procentajul de venit disponibil (puterea de cumparare efectiva) cheltuit pentru diverse categorii de achizitii comerciale;
- rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala;
- volumul necesar de vanzari pentru ca facilitatile comerciale sa opereze in mod profitabil;
- rata de neocupare comerciala in zona;
- procentajul de achizitii comerciale atras din afara ariei comerciale;
- planul urbanistic, directiile de dezvoltare ale orasului;
- accesibilitatea si costul transportului;
- factorii care afecteaza atractivitatea.

Cererea reflecta, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Interesul de achiziţie înregistrat la nivelul principalelor şase pieţe rezidenţiale din ţară a crescut simţitor în ultimul an. Braşovul este poziţionat secvenţial după Cluj ca destinaţie atractivă de relocare. Cererea pentru terenuri rezidenţiale în zona Braşovului a fost intensă, alimentată de interesul familiilor şi celor din mediul urban care şi-au dorit case în proximitate, dar cu spaţiu şi natură. Cei interesaţi caută terenuri perfect utilitate introduse, cu documentaţie completă, cerând inclusiv certificat de urbanism (CU) şi studiu geo, indicii ale unui segment de cerere decent informat şi selectiv.

În Tarlungeni piaţa este într-o fază emergentă: cerere medie pentru terenuri intravilane accesibile, potenţial ridicat pentru zone aflate în rezervă urbanistică. Interesul este focusat pe parcele de 500–1.000 mp, cu utilităţi şi acte pregătite, iar cumpărătorii se orientează spre documentaţie clară şi transparenţă urbanistică. Pentru evaluări locale benchmark, ofertele active din Olx (540–1 150 mp) şi Romimo indică nivelul preţurilor: ~30–60 €/mp şi un ritm moderat de costuri negociabile.

Analiza ofertei

Oferta se refera la productia si la disponibilitatea produsului imobiliar.

Cu toate ca, constructia de imobile similare este in stagnare disponibilitatea acestui tip de imobil este in crestere datorita proprietarilor care nu mai pot achita ratele la creditele ipotecare.

Factorii studiati in vederea analizei ofertei:

- Cantitatea si calitatea proprietatilor competitive de pe piata;
- Volumul noilor constructii si al proiectelor;
- Pretul si disponibilitatea terenului liber;
- Costuri de constructie si dezvoltare;
- Proprietati oferite aflate pe piata;
- Ocuparea de catre proprietari fata de ocuparea de catre chiriasi;
- Cauzele si numarul locurilor neocupate;
- Conversia spre utilizari alternative;
- Conditiiile si circumstantele economice speciale;
- Disponibilitatea de imprumuturi si finantari pentru constructie;
- Impactul reglementarilor locale.

Trendul actual general in ceea ce priveste pretul de vanzare al imobilelor analizate, remarcabil in piata imobiliara, este unul in continuare de crestere usoara cu accente importante de stabilizare. Oferta se refera la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliara.

În 2024–2025, cererea pentru terenuri rezidențiale în Brașov s-a menținut ridicată, alimentată de cumpărători locali și din alte orașe (București, Cluj, diaspora), mulți dintre ei cu resurse financiare semnificative disponibile imediat (cash). Potrivit Colliers/Economica.net, achizițiile pentru segmentul rezidențial au reprezentat majoritatea tranzacțiilor de terenuri realizate în centrele regionale inclusiv Brașov

Oferta de terenuri rezidențiale în Tarlungeni este destul de limitată, cu un număr mic de loturi listate activ în platformele de profil. Nu există o expansiune recentă semnificativă a ofertei. Creșteri majore de listări (mai ales parcelări noi) nu apar în online. Ofertele mari și PUZ-urile emergente sunt puține, ceea ce limitează accesul la terenuri nou-nouțe. Toate acestea sugerează o piață deficitară din perspectiva ofertei, unde lansările sunt selective și rare.

În data de 16 iunie 2025, platforma Blitz afișa 11 oferte active de terenuri rezidențiale în Zărnești – un volum modest, comparativ cu Brașov sau alte zone urbane. Platforma Imobiliare.ro lista loturi importante pe zone precum Tohănița și Plaiul Foi, cu suprafețe de 500 mp până la 7.400 mp, la prețuri între ~26 €/mp și ~55 €/mp, ceea ce reflectă un inventar relativ restrâns și diversificat. OLX, Anunturi.ro și Imoradar afișează loturi între 500–2.900 mp cu prețuri de la 22 €/mp până la 55 €/mp, iar oferta totală pare să fie stabilă, fără fluctuații bruște

Echilibrul pieței

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus se poate considera că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii în scădere, ceea ce determină un dezechilibru, cu o piață ce a devenit a cumpărătorilor.

Activitatea unei piețe imobiliare este ciclica. La fel ca și ciclul unei afaceri, ciclul pietelor imobiliare este caracterizat prin perioade de expansiune, avant, contractie și recesiune. Piața imobiliară a cunoscut o oarecare stabilitate în ultimele luni. Prețurile apartamentelor din marile orașe s-au menținut la un nivel constant. Aceasta cu toate că au existat indicii că vânzătorii vor să le împingă în sus. Potrivit rapoartelor realizate de Storia.ro, platforma de imobiliare lansată de OLX, prețul pe metru pătrat la apartamentele noi a crescut cu doar 3% comparativ cu anul trecut. Iar prețul apartamentelor vechi a crescut, în medie, cu 5%. Piața imobiliară se mișcă greu, iar interesul românilor pentru a cumpăra o casă este la un nivel foarte redus.

Brașov – piață dominată de vânzători

Cererea

- Cererea pentru terenuri rezidențiale este foarte ridicată, în special din partea cumpărătorilor locali, dar și a celor din diaspora sau alte orașe mari.
- Profilul cumpărătorului este în general cash buyer, dispus să plătească prețuri mai mari pentru terenuri cu documentație clară și potențial de dezvoltare.

Oferta

- Oferta este limitată, cu un număr relativ mic de terenuri disponibile comparativ cu cererea.
- Nu apar parcelări mari noi sau creșteri semnificative ale listărilor.

Efect asupra pieței

- Raportul cerere/ofertă este în favoarea vânzătorilor.
- Prețurile terenurilor continuă să crească, mai ales în zonele periferice cu acces bun și potențial urbanistic.
- Există o presiune mare asupra terenurilor bine poziționate, ceea ce menține trendul ascendent al prețurilor.

Tarlungeni – piață cu cerere în creștere, ofertă restrânsă

Cererea

- Cererea este mai moderată decât în Brașov, dar în creștere, stimulată de interesul pentru terenuri intravilane mici (până în 500-600 mp) în zone rezidențiale.
- Cumpărătorii sunt adesea locali, dar și investitori interesați de dezvoltarea unor mici proiecte.

Oferta

- Oferta este limitată, cu un număr redus de terenuri disponibile.
- Nu există parcelări noi semnificative, iar terenurile mari cu PUZ sunt rare.

Efect asupra pieței

- Raportul cerere/ofertă este apropiat de echilibru, însă cu tendință spre piața vânzătorului.
- Prețurile au o creștere moderată, dar pot accelera odată cu activarea unor PUZ-uri sau dezvoltări noi.
- Piața este mai puțin lichidă și mai puțin dinamică decât cea din Brașov.

Analiza economica a zonei

Deși ocupa un rol important în economia zonei, turismul este într-o fază bună ca și randament, forța de muncă și servicii oferite. Sectorul terțiar a cunoscut, de asemenea, o evoluție pozitivă în ultimii ani. În prezent, prestarile de servicii se realizează, în cea mai mare măsură, în sectorul privat.

Brașov este un centru economic puternic, cu infrastructură în dezvoltare și investiții în construcții rezidențiale și comerciale. Acest context susține cererea și menține piața dinamică și competitivă.

Concluzii asupra cererii și ofertei:

Într-un context economic marcat de schimbări fiscale importante, constatăm o tendință clară de accelerare a creșterii prețurilor imobiliare în România. Această evoluție este parțial determinată de dorința tot mai pronunțată a românilor de a achiziționa proprietăți fără a plăti costuri adiționale considerabile, în lumina noilor măsuri fiscale care vor avea impact asupra pieței imobiliare începând din 2025. Cererea în creștere reflectă și încrederea continuă a românilor în investițiile imobiliare și ne arată că acest sector rămâne atractiv pentru mulți. Oferta nu va putea echilibra cererea pe termen mediu și lung, fapt ce va influența suplimentar creșterea prețurilor. La nivel macroeconomic, putem estima că pe termen mediu și lung, reconstrucția Ucrainei va pune o presiune majoră atât pe forța de muncă, cât și pe materii prime și materiale și ar putea fi un alt factor care să influențeze viitoare creșteri de preț semnificative. Sunt dezvoltatori imobiliari cu capacitate financiară redusă, dependenți de cashflow și de dinamica pieței, vulnerabili în fața modificărilor financiare – creșterea taxelor, a costurilor operaționale în general și scăderea cererii de locuințe. Capacitatea lor financiară este grevată, în prezent, și de nivelul creditelor contractate – ale căror costuri au crescut semnificativ. Acestea sunt doar câteva pareri exprimate în analizele pieței imobiliare făcute de economiști, specialiști și jucători pe piață. Concluzia generală este că în anul 2025, piața imobiliară va fi influențată de schimbările fiscale și va cunoaște o evoluție negativă în următoarele 12 luni. Tranzacțiile imobiliare vor depinde de evoluția inflației, dar și a cursului de schimb valutar. Majoritatea proprietăților scoase la vânzare în piața imobiliară sunt estimate în euro. Iar o valoare ridicată a inflației va determina eventualii cumpărători să fie mult mai reținuți la achiziții. Referitor la evoluția prețurilor, pe piața imobiliară, parerile sunt împartite, se vor reduce în condițiile în care cererea este destul de scăzută, dar vor crește urmărirea presiunii generate de măsurile fiscale și inflație asupra dobânzilor bancare dar și asupra prețurilor asupra producătorilor de materiale de construcții și asupra constructorilor.” *Sursa: http://www.unnpr.ro/files/expertize2023/CNPGalati/studiu_de_piața_galati_2023.pdf*

Piața cumpărătorului:

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Braşov – piaţă dificilă pentru cumpărător

Caracteristici generale

- **Cererea este mare**, iar oferta limitată, ceea ce face ca vânzătorii să aibă poziție puternică.
- Prețurile sunt în creștere, iar terenurile bune dispar rapid.
- Cumpărătorii se confruntă cu o competiție acerbă și trebuie să acționeze rapid.

Profilul cumpărătorilor

- Majoritatea cumpărătorilor sunt **cash buyers** (din diaspora, din orașe mari precum București, Cluj, Timișoara).
- Sunt interesați în special de terenuri cu documentație clară și acces la utilități.
- Sunt orientați spre proiecte rezidențiale individuale sau mici ansambluri.

Provocări pentru cumpărători

- Oferta este mică și prețurile sunt ridicate.
- Procesul de achiziție este adesea grăbit, pentru a nu pierde oportunități.
- Accesul la creditare este mai puțin folosit datorită prețurilor mari și cererii cash.

Tarlungeni – piață mai prietenoasă, dar tot în schimbare

Caracteristici generale

- Cererea este mai redusă comparativ cu Braşov, dar în creștere.
- Oferta este limitată, dar prețurile sunt mai accesibile.
- Există mai mult timp pentru analiză și decizie, fiind o piață mai puțin agitată.

Profilul cumpărătorilor

- Preponderent cumpărători locali, dar și investitori mici.
- Interes crescut pentru terenuri intravilane mici, cu potențial de construcție rapidă.
- În unele cazuri, se folosesc și credite ipotecare, mai ales pentru terenuri cu prețuri mai mici.

Provocări pentru cumpărători

- Oferta limitată poate întârzia achiziția.
- Este importantă documentația urbanistică clară și accesul la utilități.

- Creșterea prețurilor poate accelera pe termen mediu, deci deciziile trebuie luate cu atenție.

4. Evaluare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

În cazul de față, conform contractului încheiat cu beneficiarul, cea mai bună utilizare este cea actuală.

4.1. Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată această abordare:

706.607 RON, respectiv 139.000 EUR

4.2. Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Metoda costurilor segregate prezintă evaluarea construcției aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfasurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost stabilită din următoarele surse (din toate sau doar din una dintre surse în funcție de imobilul evaluat), urmând ca în final să se facă reconcilierea valorilor:

- "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" editate de către Editura IROVAL București".

Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire

pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- estimarea deprecierei fizice;
- estimarea deprecierei funcționale – dacă este cazul;
- estimarea deprecierei externe – dacă este cazul;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

În cuprinsul prezentului raport de evaluare, nu a fost aplicată abordarea prin cost.

4.3. Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

În cadrul acestui raport nu a fost aplicată această abordare.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață.

Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că în urma aplicării metodei cele mai adecvate, valoarea de piață a proprietății analizate a fost estimată la:

706.607 RON, respectiv 139.000 EUR

la cursul valutar dede 5,0835 LEI/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii 27.10.2025.

Cu deosebită considerație,
Petrescu Cezar
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM



6. Anexe.

6.1. Evaluarea.

Prezentarea proprietatilor comparabile				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
TEREN CONSIDERAT LIBER				
Nr. id	CF 107203			
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Pret unitar (EUR/mp)		60,00	50,00	62,00
Suprafata teren (mp.)	3.000	1.000,00	1.500,00	2.160,00
Destinatia / utilizarea	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	nume rar	normale	normale	normale
Conditii de vanzare	indepe nde nt	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	27.10.2025	actual	actual	actual
Jude t	Brasov	Brasov	Brasov	Brasov
Localitate	Tarlunge ni	Tarlungeni	Tarlungeni	Tarlungeni
Zona	str. Andrei Muresanu	Purcareni	str. Andrei Muresanu	str. Mihai Eminescu
Utilitati	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz
Acces	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil
Nr. Fronturi	1	1	1	1
Forma teren / raport laturi	regulata	regulat	regulat	regulat
Inclinare teren	plan	plan	plan	plan
Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
Caracteristici economice	fara	fara	fara	fara
Utilizare	indus trial	rezidential	rezidential	rezidential
Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Sursa		Eduard Barbu	Vadut Chirciu	Dragusel Gabriela
Website		storia.ro	storia.ro	storia.ro

Grila comparatiei de piata				
Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Preț de ofertă (€/mp)	-	60,00	50,00	62,00
Marjă negociere (%)	5%	5,00%	5,00%	5,00%
Marjă negociere(€/mp)		3,00	2,50	3,10
Preț vânzare (€)	-	57,00	47,50	58,90
Pentru comparabilele care sunt tranzactii nu a fost necesara aplicarea unei marje de negociere. Pt oferte au fost aplicate marje de negociere de 10% in functie de analiza pietii si discutiile cu agentii sau vanzatorii.				
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate trans.	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Condiții de finanțare	numerar	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90

Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Condiții de piață	27.10.2025	actual	actual	actual
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Nu s-au aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării deoarece niciuna dintre cele 3 proprietăți comparabile utilizate, acestea fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Carpinis	Purcareni	str. Andrei Muresanu	str. Mihai Eminescu
		net superior	superior	superior
Ajustare (%)		7,00%	5,00%	5,00%
Ajustare (€)		3,99	2,38	2,95
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile B si C, in functie de exclusivitatea zonei si de pozitionarea fata de proprietatea subiect.				
Caracteristici fizice				
Suprafata teren (mp)	2.500,00	1000,00	1500,00	2160,00
Diferenta suprafete (mp)		1500,00	1000,00	340,00
Ajustare (%)		-7,00%	-5,00%	0,00%
Ajustare (€)		-3,99	-2,38	0,00
S-au aplicat ajustari tuturor proprietatilor comparabile pentru diferentele suprafetelor. Din ofertele gasite pe piata s-a constatat ca diferenta de pret este data de suprafata (diferentele de sub 1 mp nu sunt recunoscute de piata). Pentru nivelul ajustarilor s-a tinut cont de diferenta de arie si pret/mp.				
Acces	Drum asfaltat; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil
Ajustare (%)		0,00%	5,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	2,38	0,00
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile, deoarece accesul catre acestea se realizeaza din drum asfaltat, considerat superior drumului de acces al proprietatii subiect, care este unul pietruit.				
Utilitati	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0,00%	5,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	2,38	0,00
S-au aplicat ajustari tuturor proprietatilor comparabile utilizate, in functie de accesul la rețeaua de utilitati.				
Inclinare teren	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, deoarece acestea nu prezinta inclinatie.				
Nr. Fronturi	1	1	1	1

Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari niciunei proprietati comparabile, deoarece, la fel ca si proprietatea subiect, acestea detin cate un singur front stradal.				
Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00%	2,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,95	0,00
S-a aplicat o ajustare proprietatii comparabile B, deoarece aceasta este afectata pe o parte de o rapa				
Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile, deoarece pe proprietatea subiect exista o constructie demolabila				
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		0,00%	12,00%	5,00%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		0,00	5,70	2,95
Caracteristici economice	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile.				
Utilizare	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, fiind similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al utilizarii.				
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		3,99	8,08	5,89
Preț ajustat (€)		60,99	55,58	64,79
Ajustare totală netă absolută (€)		3,99	8,08	5,89
Ajustare totală netă procentuală (%)		7,00%	17,00%	10,00%
Ajustare totală brută absolută (€)		7,98	10,45	2,95
Ajustare totală brută procentuală (%)		14,0%	22,0%	5,0%
Număr ajustări		3	6	2
Pentru comparabila cu cea mai mică ajustare totală brută.			B	
Valoarea de piata aleasa			55,58 euro/mp	
Valoarea totala de piață a terenului			139.000 euro	
			706.607 lei	

C

C

6.2. Documente utilizate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRAȘOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 107233 Târlungeni

Nr. ordine	209792
Ziua	22
Luna	10
Anul	2023

Cod verificare

209792102



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Brașov, UAT Târlungeni, Loc. Carpinis, Str. PRINCIPALĂ, Nr. 872 K2

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	107233	2.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
165133 / 27/09/2023	
Act Notarial nr. 2060, din 26/09/2023 emis de DRĂGUȘIN Emil;	
B4	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare ca bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	
1) HOGAȘ ADRIAN, și soția	
2) HOGAȘ MIHAELA-CRISTINA	

C. Partea III. SARCINI

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

Carte Funciară Nr. 107233 Comuna/Ōraş/Municipiu: Tărlungeni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaa (mp) ¹⁾	Observaţii / Referinţe
107233	2.500	

* Suprafaa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Or.	Categorie folosinţă	Inten. vîlan	Suprafaa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	2.500	42	S21/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfîrşit	Lungime segment m (m)
1	2	30.145
2	3	25.328
3	4	102.323
4	5	21.027
5	6	3.997
6	7	22.573

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	1	44.553

^{aa} Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

^{aaa} Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/10/2025, 12:45

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Entitate pentru informarea online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

6.3. Informatii de piata utilizate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-construcții-si-gradina-2160-mp-tarlungeni-IDDvrc>



Teren intravilan de construcții si gradina 2160 mp-Tarlungeni

133 920 € 62 €/m²

Strada Mihai Gorneanu, Tarlungeni, Tarlungeni, Bressu

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2160 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	urbană
Dimensiuni	Vezi informații
Gen	de
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	☒ pădure ☒ munte
Medii	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzare	agenție

Descriere

Graziada imobiliare va propune spre achiziție, cu comision 0% pentru cumpărător, teren intravilan cu suprafață de 2.160 mp situat în Tarlungeni, pe strada Mihai Gorneanu.

Terenul este ideal pentru construcții rezidențiale sau turistice, precum vile, pensiuni sau complexe. Are acces direct din drum asfaltat, iar utilitățile (apă, gaz, curent, canalizare) sunt disponibile în imediata apropiere la limita terenului. Proprietatea dispune și de pomii fructiferi, oferind un cadru natural plăcut și oportunități diverse de amenajare.

Dată amplasat într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare, terenul oferă oportunități excelente de investiție.

Pentru detalii suplimentare și vizionări nu ezitați să ne contactați.



Dragosel Gabriela

Graziada Imobiliare

0722 551 545

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon *

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

Comisionul agentului este de 0% din valoarea de vânzare. Serviciul este disponibil online.

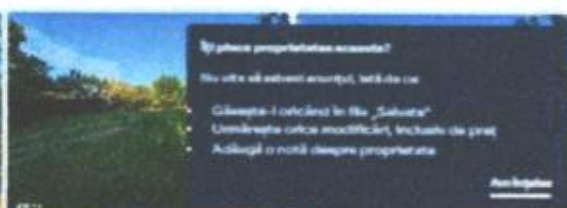
Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate





Teren intravilan de vanzare în Tarlamezele



Vladut Chirciu

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

9. 6728 292 903

 Strada Andrei Muresanu, Tarlungesti, Tarlungesti, Braila

Teren de vânzare

Supervisory role	1500 m ²
Tip name	introduction
Location(s)	tip & information
Dimensions	tip & information
Genre	tip & information
Tip access	ask for
Impairment	tip & information
Media	☒ gas ☒ electric/thermal ☒ ask current
Tip identifier	appliance

Describe

Într-un prim pas, este necesară o analiză preliminară în teren, pentru a stabili dacă există surse de informații care să poată fi utilizate în scopul cercetării. Acest lucru poate fi realizat prin intermediul unor surse de informații precum: arhiva, bibliotecile, internetul, etc. După ce s-a stabilit că există surse de informații, se poate trece la următorul pas, care este cercetarea propriu-zisă. Acest lucru poate fi realizat prin intermediul unor surse de informații precum: arhiva, bibliotecile, internetul, etc. După ce s-a stabilit că există surse de informații, se poate trece la următorul pas, care este cercetarea propriu-zisă. Acest lucru poate fi realizat prin intermediul unor surse de informații precum: arhiva, bibliotecile, internetul, etc.

Mail postbox 

Name*	
Email*	
HAQ	Numéro du téléphone*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și eu vreau să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvr. Mulțumesc!

Automaattisesti asennettu data- ja DDI Online Services EA:n (Oltari) malli

Trinitia minusculi



Teren de vânzare - 1.000 mp - Târlungeni, zonă în dezvoltare

60 000 € 60 €/m²

Purceni, Târlungeni, Buzău

Teren de vânzare

Suprafață utilă	1000 m²
Tip teren	intelectual
Localizare	urbană
Dimensiuni	25.0 x 40.00 m
Gen	de informagii
Tip acces	asfalt
Imobilizări	de informagii
Medii	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electrice ☒ canalizare
Tip vânzare	aport

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu suprafață de 1.000 mp, situat în localitatea Târlungeni, la doar câteva kilometri de Iași. Această proprietate este ideală pentru construirea unei case de locuit, a unei case de vacanță sau a unei investiții pe termen lung, datorită amplasării într-o zonă dezvoltată, cu potențial crescut de dezvoltare.

Caracteristici teren:

Suprafață utilă: 1.000 mp
 Destinație: generală la drum
 Teren plat, ușor accesibil
 Utilități disponibile în apropiere (electricitate, apă, gaz - în funcție de amplasare exactă)
 Cămin natural dezvoltat, dar nu este în posesia proprietății

Avantaje:

Zonă rezidențială în plină expansiune
 Acces rapid către Iași și alte puncte de interes din zonă
 Ideal pentru construcții rezidențiale sau investiții imobiliare

Pu rețineți oportunitatea de a achiziționa un teren cu potențial într-o zonă dezvoltată pentru dezvoltare, investiții și accesibilitate. Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizite, vă rugăm să ne contactați la numărul 0752 094 547.

Edvard Barbu

Mi Casa

0752 094 547

Nume*

Prezintă*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și de a vă scrie să știu mai multe.
 Aștept cu încredere răspunsul dvs.
 Mulțumesc!

Comenzile sunt trimise direct către S.C. Casa Online
 Serviciu S.C. Casa Online info@casao.ro

Trimite mesajul

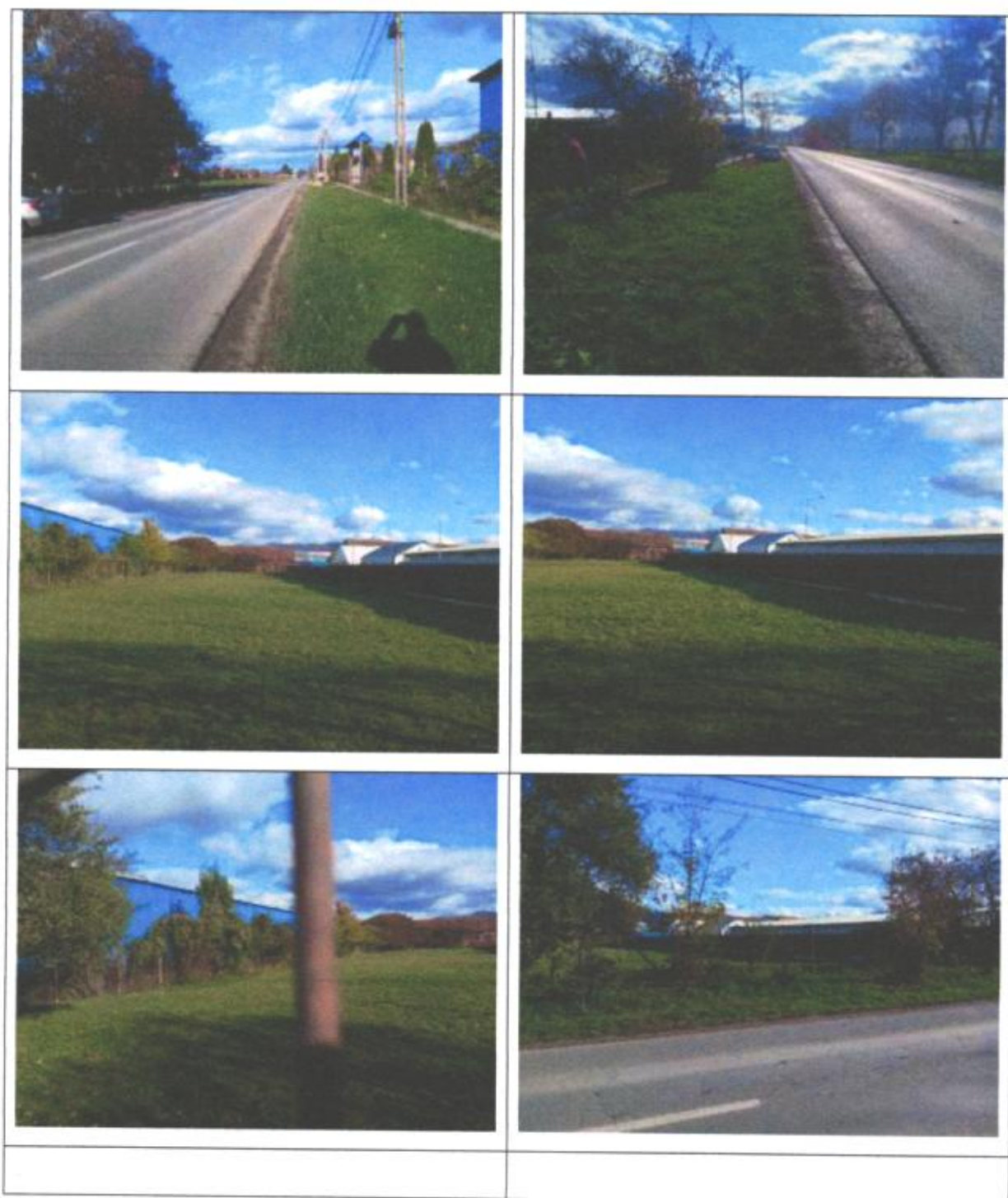
Publicitate



Publicitate



6.4. Fotografii



6.4. Localizare





Membru corporativ ANEVAR – Autorizatie nr. 0548
Zarnesti, str. Crivina, nr. 38, jud. Brasov
Tel. 0723543653
E-mail petrescucezar@yahoo.com



Nr. raport: 250234/29.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 3.000 mp, cu destinatia altele, inscris in Cartea Funciara nr. 107203, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1, situata in loc. Tarlungeni, str. Andrei Muresanu, jud. Brasov

Client: U.A.T. TARLUNGENI

Utilizator desemnat: U.A.T. TARLUNGENI

Proprietar: U.A.T. TARLUNGENI

EVALUATOR Autorizat	S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L. Autorizatie nr. 0548 Petrescu Cezar - membru autorizat ANEVAR Evaluator autorizat EPI, EBM, EI Parafa Nr. 15189 – valabilă 2025
Asigurare profesională	50.000 EURO
Adresa societatii de evaluare/Date de contact evaluator	▪ Orașul: Zarnesti ▪ Strada Crivina, nr. 38 ▪ Judet: Brasov ▪ Telefon: [REDACTED] ▪ E-mail: p [REDACTED]

Cuprins

Pagina de titlu.....	1
Cuprins	2
Sinteza evaluarii	4
Certificarea evaluatorului.....	6
1. Termenii de referinta ai evaluarii	7
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	7
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	7
1.3. Scopul evaluarii	7
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.....	7
1.5. Tipul valorii	7
1.6. Data evaluarii.....	8
1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	8
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea	8
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
1.10. Ipoteze speciale.....	9
1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
1.12. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025	10
1.13. Descrierea raportului	11
2. Prezentarea datelor	12
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	12
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.	12
2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	12
2.4. Descriere proprietatii supuse evaluarii:.....	14
2.5. Constructii supuse evaluarii:.....	15
2.6. Date privind impozitele si taxele.	15
2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.	15
3. Analiza pietei imobiliare.	15
4. Evaluare.....	23
4.1. Abordarea prin piata.	24
4.2. Abordarea prin cost.....	25
4.3. Abordarea prin venit.	26
5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.	27
6. Anexe.....	28
6.1. Evaluarea.....	28
6.2. Documente utilizate	31

6.3. Informatii de piata utilizate	31
6.4. Fotografii	36
6.4. Localizare.....	38

Sinteza evaluarii

Client: U.A.T. TARLUNGENI

Utilizator desemnat: U.A.T. TARLUNGENI

Proprietar: U.A.T. TARLUNGENI

Obiectul evaluarii

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 3.000 mp, cu destinatia altele, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107203, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1, situata in loc. Tarlungeni, str. Andrei Muresanu, jud. Brasov.

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a bunului imobil de mai sus, in vederea tranzactionarii. Raportul este intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare ale bunurilor in vigoare, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si este valabil numai tinand cont de definitiile, ipotezele si conditiile limitative prezentate in cuprinsul sau.

Rezultatele evaluarii – opinia evaluatorului

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si scopul evaluarii, opinia evaluatorului pentru valoarea de piata asupra proprietatii de mai sus, este:

688.306 RON, respectiv 135.400 EUR

Argumentarea valorii:

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

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- valoarea se refera la vanzarea integrala, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren;
- cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR: 5,0835 LEI/EUR;
- valoarea estimata in RON si EUR este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea bunurilor, a pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului LEI/EUR) nu se modifica semnificativ;
- pe pietele imobiliare si mobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul EUR nu este neaparat liniara;
- valoarea este o predictie; valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- **Concesionarul intentioneaza sa cumpere de la proprietar (UAT Tarlungeni) terenul concesionat din anul 1998, teren pe care il foloseste sip e care se afla trei constructii neintabulate. Tranzactiile cu terenuri de acest tip sunt rare, iar comparabilele provin din piata terenurilor intravilane standard, ajustate pentru a reflecta caracteristicile specifice subiectului analizat.**

Data inspectiei: 27.10.2025

Data de referinta: 27.10.2025

Data intocmirii raportului de evaluare: 29.10.2025

Informatii furnizate

Am pregatit prezentul raport de evaluare pe baza informatiilor referitoare la bunuri furnizate de catre Client, care sunt detaliate in cadrul raportului si am considerat aceste informatii ca fiind exacte si corecte. Acuratetea raportului si a estimarilor de mai jos sunt, deci, strans legate de corectitudinea si completitudinea acestor informatii. In consecinta, in cazul in care acestea sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluarii ar putea fi afectata si, in consecinta, ne rezervam dreptul de a modifica raportul in mod corespunzator.

Confidentialitate

Raportul de evaluare este adresat exclusiv Clientului, iar S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L. nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Raportul este elaborat pentru scopul definit anterior, iar utilizarea in alte scopuri este considerata neadekvata, motiv pentru care nu este permisa utilizarea acestui raport in alt scop fara consultarea evaluatorului.

Prezentul raport, integral sau partial, nu poate fi publicat sau inclus in nici un fel de publicatii fara aprobarea noastra prealabila, in scris cu privire la forma sau contextul publicarii.

Ipoteze speciale:

- Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.
- Cu excepția cazurilor în care perioada prevăzută de lege este mai scurtă, orice acțiune în justiție sau orice pretenții față de evaluare sau față de prezentul Contract vor fi aduse în atenția instanței în termen de doi (2) ani de la data când Clientului i s-a furnizat raportul de evaluare față de care formulează pretenții sau de care sunt legate cauzele acțiunii în justiție sau, în cazul acțiunilor sau conduitelor ulterioare furnizării raportului, doi (2) ani de la data presupuselor acțiuni sau conduite. Termenul enunțat în această secțiune nu poate fi prelungit cu niciun interval suplimentar pe motivul întârzierilor privind descoperirea sau acumularea pretențiilor, a cauzelor acțiunii sau a daunelor

Observatii:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunurilor imobile/mobile evaluate. Valoarea este o predicție;
- Valoarea contine TVA, in cazul in care se aplica cota de TVA;
- Proprietatea a fost identificata cu ajutorul proprietarului;

Cu stima,
Petrescu Cezar
S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L.

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Petrescu Cezar
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializarile EPI, EBM, EI

1. Termenii de referinta ai evaluarii

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. CITADELLE EXPERT S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR cu autorizatie nr. 0548

Date de identificare:

Adresa: Zarnesti, str. Crivina, nr. 38, jud. Brasov

Cod de inregistrare fiscala: 34714578

Oficiul National Registru Comertului: J08/1072/2015

Tel: 0040 723 543 653

Email: petrescucezar@yahoo.com

Petrescu Cezar

Evaluator autorizat ANEVAR specializarile EPI, EI, EBM

Legitimatie nr. 15189, valabila anul 2025

1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client: U.A.T. TARLUNGENI

Utilizator desemnat: U.A.T. TARLUNGENI

Proprietar: U.A.T. TARLUNGENI

1.3. Scopul evaluarii

Estimarea **valorii de piata** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, în vederea tranzactionarii.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării: activul (activele) și/sau datoria (datoriile) subiect al evaluării trebuie să fie identificate în mod clar. Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestui tip de informații.

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 3.000 mp, cu destinatia altele, inscris in Cartea Funciara nr. 107203, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1, situata in loc. Tarlungeni, str. Andrei Muresanu, jud. Brasov.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

1.6. Data evaluării

Inspekția a fost efectuată în data de 27.10.2025 de către evaluator Petrescu Cezar.

Data redactării raportului de evaluare este 29.10.2025.

Data de referință a raportului de evaluare este 27.10.2025.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținut de către **U.A.T. TARLUNGENI** în baza următoarelor documente:

- Extras Carte Funciara nr. 107203 Tarlungeni

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului / client, respectiv:

- Extras Carte Funciara nr. 107203 Tarlungeni

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară (www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.lajumatate.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, www.imodar.ro etc.);
- ✓ Articole din presă;
- ✓ Date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- ✓ Date de la autorități locale (primării, consilii locale, OCPI / BCPI etc.);
- ✓ Date din baza de date a evaluatorului;
- ✓ Date de la agențiile imobiliare și publicațiile acestora, societățile de construcții și publicațiile acestora, publicațiile de profil locale și naționale;
- ✓ Date din mass-media locale și naționale;
- ✓ Date de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- ✓ Date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- ✓ date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului, terenului/construcției 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;

- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. 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 pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin 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;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

1.10. Ipoteze speciale

- Utilizarea sau încrederea acordată acestei evaluări sau acestui raport de evaluare, indiferent dacă această utilizare sau încredere este cunoscută sau autorizată de către evaluator, reprezintă confirmarea și acceptarea acestor ipoteze și ipoteze speciale generale, precum și a oricăror ipoteze și ipoteze speciale extraordinare, sau a altor termeni și condiții enunțate în prezentul raport.
- Cu excepția cazurilor în care perioada prevăzută de lege este mai scurtă, orice acțiune în justiție sau orice pretenții față de evaluare sau față de prezentul Contract vor fi aduse în atenția instanței în termen de doi (2) ani de la data când Clientului i s-a furnizat raportul de evaluare față de care formulează pretenții sau de care sunt legate cauzele acțiunii în justiție sau, în cazul acțiunilor sau conduitelor ulterioare furnizării raportului, doi (2) ani de la data presupuselor acțiuni sau conduite. Termenul enunțat în această secțiune nu poate fi prelungit cu niciun interval suplimentar pe motivul întârzierilor privind descoperirea sau acumularea pretențiilor, a cauzelor acțiunii sau a daunelor

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la 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;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al CITADELLE EXPERT și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2025:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general (IVS 100)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105)
- ✓ SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ SEV 232 – Evaluarea proprietăților generatoare de afaceri
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.13.Descrierea raportului

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specificate și sunt ale noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data prezentului raport.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC Citadelle Expert și membrii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Proprietate imobiliara compusa din teren intravilan, cu suprafata de 3.000 mp, cu destinatia altele, inregistrat in Cartea Funciara nr. 107203, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1, situata in loc. Târlungeni, str. Andrei Muresanu, jud. Brasov.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.

Nu este cazul.

2.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.

Despre vechimea satului Târlungeni, din documentele cercetate, se poate afirma că datează din secolul al XV-lea. Originea numelui se trage de la râul Târlung, care traversează partea de vest a comunei. Ca mențiune documentară putem aminti următoarele: în luna noiembrie ziua 4, anul 1484 s-a încheiat în orașul Brașov un document în care se arată plângerea comunei Prejmer împotriva satului Târlungeni pentru apa râului Târlung. Pentru soluționarea acestei probleme s-a deplasat la fața locului chiar voievodul Transilvaniei, Istvan Bathori, împreună cu judecătorul Brașovului și, în fața tuturor locuitorilor din Târlungeni și Prejmer, s-a hotărât ca să fie lăsată o parte din apa Târlungului să se scurgă și pe hotarul satului Târlungeni pentru adăparea vitelor și pentru mori, iar restul apei să rămâne în albia veche.

Ca informații locale se știe că denumirea așezării s-ar fi luat după așezarea populației cu casele la distanțe mari unele de altele pe un teritoriu mai lung, care s-a numit Târlă lungă, și de aici s-a numit Târlungeni. O altă afirmație primită tot din partea populației ar fi că originea numelui ar proveni din limba latină, Terra-Longa.

Sub aspect administrativ, satul a aparținut din secolul al XV-lea județului Alba de Sus, nedeziplinindu-se de domnii feudali până în anul 1499, când regele Vladislav, având încurcături bănești, zălogeste orașului Brașov în schimbul unor noi împrumuturi, cele șapte sate săcelene, din care făcea parte și Târlungeni, împreună cu Apața și Crisbav și care aparțineau de cetatea Branului. Cu toate că au fost predate Brașovului, castelanul Branului administrează satele zălogite mai departe, încasând dări și dijme. În anul 1650, principele Ardealului, Rákóczi Gyorgy (Gheorghe) al II-lea cedează Brașovului definitiv cetatea Branului cu cele șapte sate săcelene până în anul 1784, când împăratul Iosif al II-lea desființează districtul Brașovului, iar comunele din S-V trec la județul Făgăraș, iar comunele din restul districtului printre care și Târlungeniul, trec la județul Trei Scaune, pentru ca șase ani mai târziu, adică în 1790, să revină la forma de district Brașov, în care se găsea și satul Târlungeni. În anul 1850 districtul Brașov desființându-se, localitatea a fost alipită la districtul Sibiu. În anul 1854 Târlungeni, trece din nou la districtul Brașov, care are o prefectură cu zece preturi, din care una la Săcele. Din anul 1876, satul aparține de comitatul Brașov care are trei preturi, formă care se menține până în anul 1925, când se formează cinci plăși, plasa Săcele având șapte comune. Prin legea administrativă din 1930, județul Brașov se împarte în trei plăși, dintre care una era plasa Săcele cu 16 comune, printre care și comuna Târlungeni. În anul 1932 plasa Săcele se mărește prin desființarea plăsii Buzăului; împărțirea nefiind practică, anul următor se desființează, revenindu-se la forma veche cu 7 comune.

Din timpurile cele mai vechi, satul era locuit de țărani liberi, nefiind nici un nobil feudal în localitate. Satul făcea parte din acele treisprezece sate libere, care erau date prin documentul lui Ludovic I din 15 noiembrie 1377, orașului Brașov, cu condiția ca aceste sate să ajute să se clădească cetatea Branului. În urma acestui document, țăranii din aceste treisprezece sate, au devenit iobagii cetății, fiind obligați să facă numai serviciul militar.

Evenimente notabile din istoria localității[modificare | modificare sursă]

Din documentele parohiei evanghelice reiese ca în anii 1713, 1714 și 1718 satul a fost bântuit de ciumă, incendii și inundații. În anul 1740 a fost inundația cea mai mare a râului Târlung, când strada Racheșilor, azi strada Târlungului, a fost luată de apă, precum și prima clădire a școlii din localitate. În anul 1578, la 21 iunie, a izbucnit un incendiu atât de mare, încât a nimicit jumătate din sat.

Din documentele parohiei evanghelice reiese ca în anii 1713, 1714 și 1718 satul a fost bântuit de ciumă, incendii și inundații. În anul 1740 a fost inundația cea mai mare a râului Târlung, când strada Racheșilor, azi strada Târlungului, a fost luată de apă, precum și prima clădire a școlii din localitate. În anul 1578, la 21 iunie, a izbucnit un incendiu atât de mare, încât a nimicit jumătate din sat.

Complexul depresionar al Bârsei, în care este așezată și această localitate, a fost cândva un fund de mare, care treptat a fost umplut într-un timp îndelungat, cu aluviuni aduse de apele ce coborau din munți. Acest fapt a făcut ca în unele părți, depresiunea Bârsei să capete și un aspect mai neted, de câmpie. Această zonă de câmpie se întinde pe o distanță apreciabilă în jurul Carpaților de curbură. O parte a acestei câmpii o constituie și câmpia piemontană Săcele în care se încadrează sub aspect geomorfologic și relieful satului Târlungeni.

În relieful satului Târlungeni se disting două aspecte: în partea sudică este o zonă de contact dintre câmpia piemontană și masa orogenică. Satul este așezat tocmai în această arie geografică de legătură, delimitată în mod evident de râul Târlung. Această zonă de contact dintre câmpie și munte, care nu depășește 700 m înălțime, este formată din roci care nu rezistă prea mult agenților externi, care sunt conglomeratele, gresiile, marnele. Cu cât ne îndepărtăm de această zonă, relieful devine mai neted și mai lin, caracteristic aspectului piemontan, cu o înclinare ușoară și o altitudine medie de 600 m (între 640 m și 520 m) – aceasta este a doua formă de relief ce caracterizează geografic comuna Târlungeni.

În zona de câmpie formată din depunerea mai multor generații din conuri de dejecție, apa se găsește la o adâncime foarte mare din cauza straturilor dese de depuneri aluvionare permeabile. În localitate, care este așezată în zona de contact a câmpiei cu muntele, apa este la o adâncime mai mică.

Clima este în general umedă și rece, temperatura medie anuală fiind de 7.8 °C iar nivelul precipitațiilor anuale este de 747 mm. Temperatura este mai scăzută în luna februarie (-27 °C), și ridicată în luna august (+32.7 °C). Precipitațiile minime în luna februarie – 29.6 mm, și maxime în iunie – 124.8 mm. Grosimea stratului de zăpadă a variat între 3 și 33 cm. Cel mai timpuriu îngheț este la 21 septembrie și cel mai târziu la 24 mai. Brumele cad destul de timpuriu toamna și destul de târziu primăvara ca rezultat al curenților reci de pe valea Târlungului. Vânturile bat mai mult primăvara, mai ales din direcția vest.

În cadrul satului Târlungeni se disting trei perioade diferite: prima perioadă către anii 1950-1960, o a doua între 1960-1990 și o a treia după 1990:

Prima perioadă este marcată de cele două ocupații de bază: cultivarea terenului și creșterea animalelor, cu câteva activități secundare acestora și care denotă o stabilitate a populației în zonă, cu o creștere demografică constantă.

În a doua perioadă, cea colectivită, prin pierderea dreptului de proprietate asupra terenului, se constată o migrare masivă a populației către zonele urbane ale județului și chiar ale țării. Este perioada cea mai dificilă, când generațiile tinere se pregătesc numai pentru industrie, cu intenția stabilirii domiciliului în orașe, iar în Târlungeni se înregistrează o scădere treptată a populației cu domiciliul stabil.

În a treia perioadă prin dezvoltarea unor întreprinderi mici și mijloci și reconstituirea dreptului de proprietate, se constată un fenomen invers. Muncitorii nu mai fac naveta din sat spre orașe, ci invers, o serie de muncitori din Brașov sau Săcele făcând naveta spre sat.

Târlungeni face parte din Șapte Sate și prin extindere din Țara Bârsei, teritoriu care alături de zona Branului, a Făgărașului și a Sibiului erau denumite „mocănești”.

În activitatea de zi cu zi nu se mai păstrează portul tradițional, mocănesc și ceangăiesc, acestea mai putând fi văzute numai cu ocazia anumitor sărbători, când atât tinerii cât și bătrânii îmbracă hainele tradiționale. Această abandonare a portului local (mocănesc) se datorează faptului că încă din perioada Primului Război Mondial, o parte dintre locuitorii satului au plecat în țară, adică în vechiul Regat, unde s-au îndeletnicit cu diferite munci: birjari în București, căruțași pe dubițele de pâine, iar o parte dintre ei se duceau ca baci și ciobani la turmele de oi din Dobrogea și Muntenia, unde prin forța împrejurărilor au abandonat portul mocănesc care reclama mai multă îngrijire și astfel au îmbrăcat costume din stoffe de diferite culori, închise.

Cele două etnii care trăiesc și se împacă bine de sute de ani, români și maghiari, au reprezentative în momentul de față, dintre dansurile populare, călușarul și boricza. De când căminul cultural nu mai este condus de director cu normă întreagă, a scăzut și activitatea culturală. În momentul de față în Târlungeni funcționează un singur cămin cultural, cu director retribuit în satul reședință. În acest moment singurele activități culturale care se desfășoară în căminul cultural sunt nunțile, balurile și alte mese festive și din când în când câte o proiecție de film, o adunare politică sau ședințe evanghelice făcute de misionari bapțiști.

În căminul cultural Târlungeni își desfășoară activitatea și biblioteca comunala cu orar între 8-15, cu un număr de 12000 de volume și 700 de cititori.

În luna decembrie a anului 2014 se înființează grupul de tineri ” Ecoul Ciucasului ” , un grup ce are în vedere păstrarea tradițiilor și portului mocănesc, sub tutela Bisericii Ortodoxe ” Sfinții Arhangheli Mihail și Gavriil ” din sat.

2.4. Descriere proprietatii supuse evaluarii:

Proprietate imobiliară compusă din teren intravilan, cu suprafața de 3.000 mp, cu destinația altele, înscris în Cartea Funciară nr. 107203, top (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1, situată în loc. Târlungeni, str. Andrei Muresanu, jud. Brașov. Terenul este în totalitate împrejmuit, iar pe acesta sunt edificate trei construcții (atelieră și magazii), neintabulate, care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Terenul are următoarele caracteristici:

- Suprafața adecvată utilizării existente
- Forma regulată

- Raportul laturilor adecvat
- Topografie plana

Terenul detine acces la rețeaua publica de utilitati pentru alimentarea cu apa potabila, gaz metan si curent electric si este imprejmuit pe contur.

2.5. Constructii supuse evaluarii:

Nu este cazul.

2.6. Date privind impozitele si taxele.

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Hotararea Consiliului Local.

2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.

Nu este cazul

3. Analiza pietei imobiliare.

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente:
 - numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic;
 - proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
 - in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
 - spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale;
 - cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;

- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta 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.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. Piața poate fi definită pe baza unor criterii variate, cum sunt: bunurile și/sau serviciile care se comercializează; limitarea dimensiunilor și/sau distribuției bunurilor; criteriul geografic al pieței bunurilor. În sens general, piața imobiliară exprimă ansamblul tranzacțiilor imobiliare dintre persoane fizice și/sau juridice, ce se desfășoară într-un anumit spațiu, în cadrul căruia se confruntă cererea cu oferta imobiliară, se formează prețurile, au loc negocieri și acte de vânzare-cumpărare, în condiții de concurență. Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate și/sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent și/sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Piața imobiliară are un rol central în cadrul ciclurilor financiare, consecință amplificarea ciclurilor economice generale, datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor. Piața imobiliară este într-o continuă schimbare, întocmai ca și restul economiei. Într-un context economic marcat de criza economică mondială, actualele conflicte militare și de schimbările fiscale importante, se constată o tendință clară de accelerare a creșterii prețurilor imobiliare în România. Dar, din analizele pieței imobiliare publicate de "Imobiliare.ro MARKET 360", "EVZ.RO" și de analiștii ai pieței imobiliare, reiese că piața imobiliară din țara noastră, în primele trei luni ale lui 2025 (T1), a fost marcată de o încetinire clară comparativ cu aceeași perioadă

din 2024. Prețurile la apartamente au crescut cu aproximativ +13 % în 2024, iar în trimestrul I 2025 s-a observat o modificare moderată: +4 % față de finalul anului precedent, conform Indicelui Imobiliare.ro, iar scăderea stocului de oferte noi și cererea încă stabilă prefigurează un echilibru fragil, mai degrabă în favoarea vânzătorilor.

Numărul de tranzacții înregistrate pe piața imobiliară din România de la începutul acestui an este în continuare mai mic decât anul trecut. Toate piețele imobiliare majore din România au înregistrat scăderi ale numărului de tranzacții, multe dintre ele într-un ritm mai accentuat decât media națională. Astfel, în primele 4 luni ale anului 2025, tranzacțiile cu apartamente au înregistrat o scădere de aproape 9 % la nivel național, iar în București – de circa 12 %, față de aceeași perioadă din 2024. În martie 2025, s-au înregistrat peste 14.600 de tranzacții, reprezentând atât cea mai activă lună din acest an (+6 % față de februarie), cât și o creștere ușoară (~+2 % față de martie 2024). În perioada februarie–aprilie 2025, totalul tranzacțiilor rezidențiale la nivel național a fost de aproape 41.000, în scădere cu ~6,5 % față de aceeași perioadă din 2024.

La nivelul primelor patru luni, ~49.000 de tranzacții, cu un declin de ~8,5 %, București fiind cel mai afectat (-12 %).

Sinteză indicatori – România vs. Brașov

Indicator	România (național)	Județul Brașov
Număr tranzacții (ianuarie 2025)	~30.800 (-46% dec-ian)	~1.652 imobile vândute în ianuarie
Total tranzacții (primele 4 luni)	~49.000 (-8-9% YoY)	În scădere, volum local nu detaliat
Cerere achiziții (ian-feb)	+39% apart., +42% case, +43% terenuri	Cerere locală moderată dar stabilă
Preț mediu apartamente	~1.739 €/mp în ianuarie; +15% annual	În Brașov ~2.100 €/mp; în Zărnești terenuri ~22 €/mp
Trend prețuri (T1 2025)	+4 % față de T4-2024	Creștere moderată, ritm ușor temperat
Echilibru de piață	Piață în favoarea vânzătorilor	Zona vânzătorilor; negociere limitată

Brașov & Zărnești – privire locală

Piața din județul Brașov: În ianuarie 2025, în județ au fost vândute ~1.652 imobile, locul 5 la nivel național după București, Ilfov, Suceava și Cluj

În Brașov, trendul prețurilor a continuat în creștere în 2025, dar cu o ușoară „oboseală” în volum tranzacționat, sugerând responsabilitate crescută în cumpărători și alegerea segmentelor corecte.

Urmează conturarea unei piețe în care creșterea medie reală anuală e estimată între 15-20 %, dar ritmul se domolește în T1 2025: creștere anuală ~15 % și +4 % față de T4 2024

Piața locală este influențată direct de dinamica Brașovului: creștere moderată de preț, cerere stabilă și ofertă restrânsă de terenuri intravilane, ceea ce plasează zona în favoarea vânzătorului — interesați cumpărătorii au mai puțină putere de negociere.

România – situație generală:

În 2024, au fost ≈ 86.600 ipoteci intabulate în România, în creștere cu 26,5 % față de 2023. Ipotecile au reprezentat aproximativ 51 % din totalul tranzacțiilor rezidențiale din 2024 (inclusiv refinanțări și restructurări)

Se estimează că în 2025, se vor acorda peste 76.000 ipoteci noi de achiziție, cu o valoare totală de credit de peste 5 miliarde de euro, conform Economica.net.

Județul Brașov

Nivelul de creditare în 2024: Brașovul a ocupat locul 3 la nivel național în ceea ce privește numărul și valoarea creditelor ipotecare acordate în 2024, devansând regiuni precum Iași sau Constanța. Comparativ cu 2023, numărul ipotecilor a crescut cu 33 % în județul Brașov

Valoare medie credit și rata lunară:

Creditul mediu contractat de un brașovean în 2024 a fost de 68.641 €, cu o rată lunară medie de 403 €.

Aproximativ 40 % dintre clienți au apelat la brokeri financiari chiar înainte de a selecta proprietatea pentru a optimiza finanțarea, conform monitorulexpres.ro și Imobiliare.ro.

Proiecții pentru 2025

În 2025, piața ipotecară este așteptată să accelereze din nou, susținută de scăderea dobânzilor IRCC (de la 5,99% la 5,66% în T1, urmând apoi la 5,55%) și de dobânzile fixe reduse (<5%) (Imobiliare.ro Finance)

În jur de 10 % din creditele ipotecare noi s-ar acorda în regiunea Centru-Transilvania (inclusiv Brașov), tradițional având un nivel moderat de creditare.

Sinteză – Comparativ

Indicator	România (2024)	Județul Brașov (2024–2025)
Credite ipotecare intabulate	≈ 86.600	Locul 3 național
Creștere anuală	+26,5% față de 2023	+33% față de 2023
Proporție din tranzacții	~51%	Similar, majoritatea tranzacțiilor în Brașov implică ipotecă
Credit mediu	~65.700 € (estimare 2025)	68.641 €
Rata lunară medie	–	403 €
Proiecție credite noi (2025 pentru achiziție)	>76.000	~10% din acestea (reg centru – incl. Brașov)
Dobânzi fixă estimată	sub 5%	Disponibile, accesibile local

Braşovul se situează printre regiunile cu cea mai intensă activitate ipotecară din România în 2024. Înfruntă o creştere peste media naţională atât în numărul, cât şi în valoarea creditelor ipotecare.

Scăderea IRCC şi ofertele de dobândă fixă redusă din 2025 indică o accesibilitate financiară mai bună şi posibilă accelerare a creditării.

Deşi nu există date specifice pentru Tarlungeni, trendul în judeţ îl reflectă: acces la credite medii similare, creştere de contractare şi un segment ipotecar semnificativ din tranzacţii.

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor.

Factori importanti in analiza cererii pentru piata comerciala:

- populatia din aria comerciala;
- nivelul venitului (pe gospodarie si individ);
- procentajul din venitul gospodariei acordat achizitionarii de bunuri si procentajul de venit disponibil (puterea de cumparare efectiva) cheltuit pentru diverse categorii de achizitii comerciale;
- rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala;
- volumul necesar de vanzari pentru ca facilitatile comerciale sa opereze in mod profitabil;
- rata de neocupare comerciala in zona;
- procentajul de achizitii comerciale atras din afara ariei comerciale;
- planul urbanistic, directiile de dezvoltare ale orasului;
- accesibilitatea si costul transportului;
- factorii care afecteaza atractivitatea.

Cererea reflecta, dorintele materiale, puterea de cumparare si preferintele cumparatorilor. Interesul de achiziţie înregistrat la nivelul principalelor şase pieţe rezidenţiale din ţară a crescut simţitor în ultimul an. Braşovul este poziţionat secvenţial după Cluj ca destinaţie atractivă de relocare. Cererea pentru terenuri rezidenţiale în zona Braşovului a fost intensă, alimentată de interesul familiilor şi celor din mediul urban care şi-au dorit case în proximitate, dar cu spaţiu şi natură. Cei interesaţi caută terenuri perfect utilitate introduse, cu documentaţie completă, cerând inclusiv certificat de urbanism (CU) şi studiu geo, indicii ale unui segment de cerere decent informat şi selectiv.

În Tarlungeni piaţa este într-o fază emergentă: cerere medie pentru terenuri intravilane accesibile, potenţial ridicat pentru zone aflate în rezervă urbanistică. Interesul este focusat pe parcele de 500–1.000 mp, cu utilităţi şi acte pregătite, iar cumpărătorii se orientează spre documentaţie clară şi transparenţă urbanistică. Pentru evaluări locale benchmark, ofertele active din Olx (540–1 150 mp) şi Romimo indică nivelul preţurilor: ~30–60 €/mp şi un ritm moderat de costuri negociabile.

Analiza ofertei

Oferta se refera la productia si la disponibilitatea produsului imobiliar.

Cu toate ca, constructia de imobile similare este in stagnare disponibilitatea acestui tip de imobil este in crestere datorita proprietarilor care nu mai pot achita ratele la creditele ipotecare.

Factorii studiati in vederea analizei ofertei:

- Cantitatea si calitatea proprietatilor competitive de pe piata;
- Volumul noilor constructii si al proiectelor;
- Pretul si disponibilitatea terenului liber;
- Costuri de constructie si dezvoltare;
- Proprietati oferite aflate pe piata;
- Ocuparea de catre proprietari fata de ocuparea de catre chiriasi;
- Cauzele si numarul locurilor neocupate;
- Conversia spre utilizari alternative;
- Conditile si circumstantele economice speciale;
- Disponibilitatea de imprumuturi si finantari pentru constructie;
- Impactul reglementarilor locale.

Trendul actual general in ceea ce priveste pretul de vanzare al imobilelor analizate, remarcabil in piata imobiliara, este unul in continuare de crestere usoara cu accente importante de stabilizare. Oferta se refera la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliara.

În 2024–2025, cererea pentru terenuri rezidențiale în Brașov s-a menținut ridicată, alimentată de cumpărători locali și din alte orașe (București, Cluj, diaspora), mulți dintre ei cu resurse financiare semnificative disponibile imediat (cash). Potrivit Colliers/Economica.net, achizițiile pentru segmentul rezidențial au reprezentat majoritatea tranzacțiilor de terenuri realizate în centrele regionale inclusiv Brașov

Oferta de terenuri rezidențiale în Tarlungeni este destul de limitată, cu un număr mic de loturi listate activ în platformele de profil. Nu există o expansiune recentă semnificativă a ofertei. Creșteri majore de listări (mai ales parcelări noi) nu apar în online. Ofertele mari și PUZ-urile emergente sunt puține, ceea ce limitează accesul la terenuri nou-nouțe. Toate acestea sugerează o piață deficitară din perspectiva ofertei, unde lansările sunt selective și rare.

În data de 16 iunie 2025, platforma Blitz afișa 11 oferte active de terenuri rezidențiale în Zărnești – un volum modest, comparativ cu Brașov sau alte zone urbane. Platforma Imobiliare.ro lista loturi importante pe zone precum Tohănița și Plaiul Foii, cu suprafețe de 500 mp până la 7.400 mp, la prețuri între ~26 €/mp și ~55 €/mp, ceea ce reflectă un inventar relativ restrâns și diversificat. OLX, Anunturiln și Imoradar afișează loturi între 500–2.900 mp cu prețuri de la 22 €/mp până la 55 €/mp, iar oferta totală pare să fie stabilă, fără fluctuații bruște

Echilibrul pieței

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus se poate considera că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al cererii în scădere, ceea ce determină un dezechilibru, cu o piață ce a devenit a cumpărătorilor.

Activitatea unei piețe imobiliare este ciclica. La fel ca și ciclul unei afaceri, ciclul pietelor imobiliare este caracterizat prin perioade de expansiune, avant, contractie și recesiune. Piața imobiliară a cunoscut o oarecare stabilitate în ultimele luni. Prețurile apartamentelor din marile orașe s-au menținut la un nivel constant. Aceasta cu toate că au existat indicii că vânzătorii vor să le împingă în sus. Potrivit rapoartelor realizate de Storia.ro, platforma de imobiliare lansată de OLX, prețul pe metru pătrat la apartamentele noi a crescut cu doar 3% comparativ cu anul trecut. Iar prețul apartamentelor vechi a crescut, în medie, cu 5%. Piața imobiliară se mișcă greu, iar interesul românilor pentru a cumpăra o casă este la un nivel foarte redus.

Brașov – piață dominată de vânzători

Cererea

- Cererea pentru terenuri rezidențiale este foarte ridicată, în special din partea cumpărătorilor locali, dar și a celor din diaspora sau alte orașe mari.
- Profilul cumpărătorului este în general cash buyer, dispus să plătească prețuri mai mari pentru terenuri cu documentație clară și potențial de dezvoltare.

Oferta

- Oferta este limitată, cu un număr relativ mic de terenuri disponibile comparativ cu cererea.
- Nu apar parcelări mari noi sau creșteri semnificative ale listărilor.

Efect asupra pieței

- Raportul cerere/ofertă este în favoarea vânzătorilor.
- Prețurile terenurilor continuă să crească, mai ales în zonele periferice cu acces bun și potențial urbanistic.
- Există o presiune mare asupra terenurilor bine poziționate, ceea ce menține trendul ascendent al prețurilor.

Tarlungeni – piață cu cerere în creștere, ofertă restrânsă

Cererea

- Cererea este mai moderată decât în Brașov, dar în creștere, stimulată de interesul pentru terenuri intravilane mici (până în 500-600 mp) în zone rezidențiale.
- Cumpărătorii sunt adesea locali, dar și investitori interesați de dezvoltarea unor mici proiecte.

Oferta

- Oferta este limitată, cu un număr redus de terenuri disponibile.
- Nu există parcelări noi semnificative, iar terenurile mari cu PUZ sunt rare.

Efect asupra pieței

- Raportul cerere/ofertă este apropiat de echilibru, însă cu tendință spre piața vânzătorului.
- Prețurile au o creștere moderată, dar pot accelera odată cu activarea unor PUZ-uri sau dezvoltări noi.
- Piața este mai puțin lichidă și mai puțin dinamică decât cea din Brașov.

Analiza economica a zonei

Deși ocupa un rol important în economia zonei, turismul este într-o fază bună ca și randament, forța de muncă și servicii oferite. Sectorul terțiar a cunoscut, de asemenea, o evoluție pozitivă în ultimii ani. În prezent, prestarile de servicii se realizează, în cea mai mare măsură, în sectorul privat.

Brașov este un centru economic puternic, cu infrastructură în dezvoltare și investiții în construcții rezidențiale și comerciale. Acest context susține cererea și menține piața dinamică și competitivă.

Concluzii asupra cererii și ofertei:

Într-un context economic marcat de schimbări fiscale importante, constatăm o tendință clară de accelerare a creșterii prețurilor imobiliare în România. Această evoluție este parțial determinată de dorința tot mai pronunțată a românilor de a achiziționa proprietăți fără a plăti costuri adiționale considerabile, în lumina noilor măsuri fiscale care vor avea impact asupra pieței imobiliare începând din 2025. Cererea în creștere reflectă și încrederea continuă a românilor în investițiile imobiliare și ne arată că acest sector rămâne atractiv pentru mulți. Oferta nu va putea echilibra cererea pe termen mediu și lung, fapt ce va influența suplimentar creșterea prețurilor. La nivel macroeconomic, putem estima că pe termen mediu și lung, reconstrucția Ucrainei va pune o presiune majoră atât pe forța de muncă, cât și pe materii prime și materiale și ar putea fi un alt factor care să influențeze viitoare creșteri de preț semnificative. Sunt dezvoltatori imobiliari cu capacitate financiară redusă, dependenți de cashflow și de dinamica pieței, vulnerabili în fața modificărilor financiare – creșterea taxelor, a costurilor operaționale în general și scăderea cererii de locuințe. Capacitatea lor financiară este grevată, în prezent, și de nivelul creditelor contractate – ale căror costuri au crescut semnificativ. Acestea sunt doar câteva pareri exprimate în analizele pieței imobiliare făcute de economiști, specialiști și jucători pe piață. Concluzia generală este că în anul 2025, piața imobiliară va fi influențată de schimbările fiscale și va cunoaște o evoluție negativă în următoarele 12 luni. Tranzacțiile imobiliare vor depinde de evoluția inflației, dar și a cursului de schimb valutar. Majoritatea proprietăților scoase la vânzare în piața imobiliară sunt estimate în euro. Iar o valoare ridicată a inflației va determina eventualii cumpărători să fie mult mai reținuți la achiziții. Referitor la evoluția prețurilor, pe piața imobiliară, parerile sunt împărțite, se vor reduce în condițiile în care cererea este destul de scăzută, dar vor crește urmare presiunii generate de măsurile fiscale și inflație asupra dobânzilor bancare dar și asupra prețurilor asupra producătorilor de materiale de construcții și asupra constructorilor.” *Sursa:* http://www.unnpr.ro/files/expertize2023/CNPGalati/studiu_de_piata_galati_2023.pdf

Piața cumpărătorului:

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Brașov – piață dificilă pentru cumpărător

Caracteristici generale

- Cererea este mare, iar oferta limitată, ceea ce face ca vânzătorii să aibă poziție puternică.
- Prețurile sunt în creștere, iar terenurile bune dispar rapid.
- Cumpărătorii se confruntă cu o competiție acerbă și trebuie să acționeze rapid.

Profilul cumpărătorilor

- Majoritatea cumpărătorilor sunt **cash buyers** (din diaspora, din orașe mari precum București, Cluj, Timișoara).
- Sunt interesați în special de terenuri cu documentație clară și acces la utilități.
- Sunt orientați spre proiecte rezidențiale individuale sau mici ansambluri.

Provocări pentru cumpărători

- Oferta este mică și prețurile sunt ridicate.
- Procesul de achiziție este adesea grăbit, pentru a nu pierde oportunități.
- Accesul la creditare este mai puțin folosit datorită prețurilor mari și cererii cash.

Tarlungeni – piață mai prietenoasă, dar tot în schimbare

Caracteristici generale

- Cererea este mai redusă comparativ cu Brașov, dar în creștere.
- Oferta este limitată, dar prețurile sunt mai accesibile.
- Există mai mult timp pentru analiză și decizie, fiind o piață mai puțin agitată.

Profilul cumpărătorilor

- Preponderent cumpărători locali, dar și investitori mici.
- Interes crescut pentru terenuri intravilane mici, cu potențial de construcție rapidă.
- În unele cazuri, se folosesc și credite ipotecare, mai ales pentru terenuri cu prețuri mai mici.

Provocări pentru cumpărători

- Oferta limitată poate întârzia achiziția.
- Este importantă documentația urbanistică clară și accesul la utilități.

- Creșterea prețurilor poate accelera pe termen mediu, deci deciziile trebuie luate cu atenție.

4. Evaluare.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

În cazul de față, conform contractului încheiat cu beneficiarul, cea mai bună utilizare este cea actuală.

4.1. Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

În cadrul acestui raport a fost aplicată această abordare:

688.306 RON, respectiv 135.400 EUR

4.2. Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Metoda costurilor segregate prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfasurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost stabilită din următoarele surse (din toate sau doar din una dintre surse în funcție de imobilul evaluat), urmând ca în final să se facă reconcilierea valorilor:

- "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" editate de către Editura IROVAL București".

Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – cost de înlocuire net

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);
- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire

pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și - nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus);

- depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință;
- estimarea deprecierei fizice;
- estimarea deprecierei functionale – dacă este cazul;
- estimarea deprecierei externe – dacă este cazul;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In cuprinsul prezentului raport de evaluare, nu a fost aplicata abordarea prin cost.

4.3. Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

În cadrul acestui raport nu a fost aplicată această abordare.

5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață.

Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că în urma aplicării metodei cele mai adecvate, valoarea de piață a proprietății analizate a fost estimată la:

688.306 RON, respectiv 135.400 EUR

la cursul valutar dede 5,0835 LEI/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii 27.10.2025.

Cu deosebită considerație,
Petrescu Cezar
Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM

6. Anexe.

6.1. Evaluarea.

Prezentarea proprietatilor comparabile				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
TEREN CONSIDERAT LIBER				
Nr. id	CF 107203			
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Pret unitar (EUR/mp)		60,00	50,00	62,00
Suprafata teren (mp.)	3.000	1.000,00	1.500,00	2.160,00
Destinatia / utilizare a	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	numerar	normale	normale	normale
Conditii de vanzare	indepe nde nt	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	27.10.2025	actual	actual	actual
Judet	Brasov	Brasov	Brasov	Brasov
Localitate	Tarlunge ni	Tarlungeni	Tarlungeni	Tarlungeni
Zona	str. Andrei Muresanu	Purcareni	str. Andrei Muresanu	str. Mihai Eminescu
Utilitati	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz
Acces	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil
Nr. Fronturi	1	1	1	1
Forma teren / raport laturi	regulata	regulat	regulat	regulat
Inclinare teren	plan	plan	plan	plan
Constructie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
Caracteristici economice	fara	fara	fara	fara
Utilizare	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Sursa		Eduard Barbu	Valdut Chirciu	Dragusel Gabriela
Website		storia.ro	storia.ro	storia.ro

Grila comparatiei de piata				
Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Preț de ofertă (€/mp)	-	60,00	50,00	62,00
Marjă negociere (%)	5%	5,00%	5,00%	5,00%
Marjă negociere(€/mp)		3,00	2,50	3,10
Preț vânzare (€)	-	57,00	47,50	58,90
Pentru comparabilele care sunt tranzactii nu a fost necesara aplicarea unei marje de negociere. Pt oferte au fost aplicate marje de negociere de 10% in functie de analiza pietii si discutiile cu agentii sau vanzatorii.				
Elemente specifice tranzacționării				
Drept de proprietate trans.	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Condiții de finanțare	numerar	normale	normale	normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90

Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Condiții de piață	27.10.2025	actual	actual	actual
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (€)		57,00	47,50	58,90
Nu s-au aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării deoarece niciuna dintre cele 3 proprietăți comparabile utilizate, acestea fiind similare cu proprietatea subiect din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.				
Elemente specifice proprietății				
Localizare	str. Andrei Muresanu	Purcarenii	str. Andrei Muresanu	str. Mihai Eminescu
		superior	echivalent	inferior
Ajustare (%)		5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare (€)		2,85	0,00	-2,95
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile B si C, in functie de exclusivitatea zonei si de pozitionarea fata de proprietatea subiect.				
Caracteristici fizice				
Suprafata teren (mp)	3.000,00	1000,00	1500,00	2160,00
Diferenta suprafete (mp)		2000,00	1500,00	840,00
Ajustare (%)		-5,00%	-7,00%	-10,00%
Ajustare (€)		-2,85	-3,33	-5,89
S-au aplicat ajustari tuturor proprietatilor comparabile pentru diferentele suprafetelor. Din ofertele gasite pe piata s-a constatat ca diferenta de pret este data de suprafata (diferentele de sub 1 mp nu sunt recunoscute de piata). Pentru nivelul ajustarilor s-a tinut cont de diferenta de arie si pret/mp.				
Acces	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil	Drum asfaltat si pietruit; Acces auto facil	Drum asfaltat; Acces auto facil
Ajustare (%)		-5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare (€)		-2,85	0,00	-2,95
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile, deoarece accesul catre acestea se realizeaza din drum asfaltat, considerat superior drumului de acces al proprietatii subiect, care este unul pietruit.				
Utilitati	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		-5,00%	0,00%	-5,00%
Ajustare (€)		-2,85	0,00	-2,95
S-au aplicat ajustari tuturor proprietatilor comparabile utilizate, in functie de accesul la rețeaua de utilitati.				
Inclinare teren	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, deoarece acestea nu prezinta inclinatii.				
Nr. Fronturi	1	1	1	1

Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari niciunei proprietati comparabile, deoarece, la fel ca si proprietatea subiect, acestea detin cate un singur front stradal.				
Componente non-imobiliare	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00%	2,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,95	0,00
S-a aplicat o ajustare proprietatii comparabile B, deoarece aceasta este afectata pe o parte de o rapa				
Construcie demolabila pe teren	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
S-au aplicat ajustari proprietatilor comparabile, deoarece pe proprietatea subiect exista o constructie demolabila				
Ajustare totală caracteristici fizice (%)		-10,00%	-5,00%	-25,00%
Ajustare totală caracteristici fizice (€)		-5,70	-2,38	-14,73
Caracteristici economice	fara	fara	fara	fara
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile.				
Utilizare	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
Nu s-au aplicat ajustari preturilor proprietatilor comparabile, fiind similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al utilizarii.				
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății (€)		-2,85	-2,38	-17,67
Preț ajustat (€)		54,15	45,13	41,23
Ajustare totală netă absolută (€)		-2,85	-2,38	-17,67
Ajustare totală netă procentuală (%)		-5,00%	-5,00%	-30,00%
Ajustare totală brută absolută (€)		11,40	4,28	14,73
Ajustare totală brută procentuală (%)		20,0%	9,0%	25,0%
Număr ajustări		5	3	5
Pentru comparabila cu cea mai mică ajustare totală brută.			B	
Valoarea de piata aleasa			45,13 euro/mp	
Valoarea totala de piață a terenului			135.400 euro	
			688.306 lei	

Carte Funciară Nr. 107203 Comuna/Oraș/Municipiu: Târlungeni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp) [*]	Observații / Referințe
Top. (897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2) /1	3.000	

^{*} Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	3.000	-	-	(897/1/a/2, 905/a/2, 978/a/2)/1	grunđ

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislație în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
22/10/2025, 12:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Accesați pentru informații online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

6.2. Documente utilizate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 107203 Târlungeni

Nr. carte	209796
Ziua	22
Luna	10
Anul	2025



A. Partea I. Descrierea imobilului
TEREN Nr. CF vechi: 1572A+86

Adresa: jud. Brasov, UAT Târlungeni, Loc. Târlungeni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 1837/1/m/2 POS/m/2, 378/m/2 /1	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
198 / 27/01/1944		
Act nr. 198, din 27/01/1944 emis de CF:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA POLITICĂ TARLUNGENI		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20034 / 11/12/1998		
Act nr. 20034, din 11/12/1998 emis de CF:		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE durată de 50 ani	A1
1) SC "FRĂȚIA" SRL, cu sediul în Brasov		

6.3. Informatii de piata utilizate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-construcții-si-gradina-2160-mp-tarlungeni-IDDvrc>



Teren intravilan de construcții și grădina 2160 mp-Tarlungeni

133 920 € 62 €/m²

Strada Mihai Eminescu, Tarlungeni, Tarlungeni, Brașov

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2160 m ²
Tip teren	intravilan
Locațiune	urbane
Dimensiuni	16x100m(2)
Gen	da
Tip acces	asfaltat
Încalzire	☒ pânză ☒ murdă
Medie	☒ electrice ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător	agentie

Descriere

Construcție modernă se propune spre achiziție, cu garanție 0% pentru cumpărător, teren intravilan cu suprafață de 2.160 mp situat în Tarlungeni, pe strada Mihai Eminescu.

Terenul este ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale, precum și pentru un complex. Are acces direct la drum asfaltat, la utilități (apă, gaz, curent, canalizare) sunt disponibile în imediata apropiere la limita terenului. Proprietatea dispune și de pomă fructiferă, oferind un cadru natural plăcut și oportunități diverse de amenajare.

Cele amplasat într-o zonă rezidențială și în plină dezvoltare, terenul oferă oportunități excelente de investiție.

Pentru detalii suplimentare și vizionări nu ezitați să ne contactați!

Dragusei Gabriela
Ghidul de Imobiliare
072251545

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autentificându-vă pe site-ul nostru S.C. Our Online Services S.R.L. - Brașov [mai mult](#)

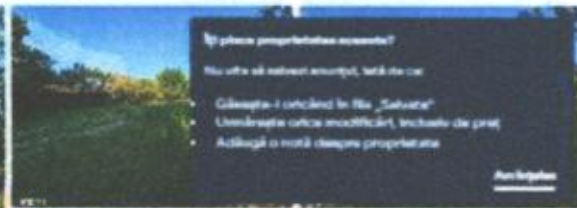
Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate





STALLONE
THE EXPENDABLES



Teren de vânzare - 1.000 mp - Trilungeni, zonă în dezvoltare

60 000 € 60 €/mp

Bucuresti, Trilungeni, Buzău

Teren de vânzare

Suprafață totală	1000 mp
Tip teren	intreținut
Locațiune	urbană
Dimensiuni	25,00 x 40,00 m
Gen	10-4 loturi/imp.
Tip acces	asfaltat
Impedimente	10-4 loturi/imp.
Alte	☐ apă curentă ☐ gaz ☐ electricitate ☐ canalizare
Tip vânzare	agentie

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren cu suprafață de 1.000 mp, situat în localitatea Trilungeni, la doar câțiva kilometri de Brașov. Are o zonă propusă pentru construcție (pentru case de locuit), a unei case de vacanță sau pentru activități comerciale, fiind în apropiere de drumul național, cu potențial ridicat de dezvoltare.

Caracteristici teren

Suprafață totală: 1.000 mp
Destinație: generală în zonă
Teren plat, ușor pământos
Utilitățile necesare în apropiere (electricitate, apă, gaz - în funcție de amplasament exact)
Cămin natural dezvoltat, aer curat și priveliște spre munte

Avantaje

Zonă rezidențială în planul dezvoltării
Acces rapid către Brașov și alte puncte de interes din zonă
Ideal pentru construcții rezidențiale sau comerciale moderne

Puți să vă imaginați că a achiziționa un teren cu potențial în-a zonă, spre-a zonă pentru-a zonă, rezidențială și-a zonă. Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizite, vă rugăm să ne contactați la 0762 009 547.

Eduard Barbu
M. Casa
0762 009 547

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Am primit un mesaj de la un agent de vânzare. Dacă doriți să vedeți terenul, vă rugăm să ne contactați la 0762 009 547.

Trimite mesajul

Pubblicitate



Pubblicitate



6.4. Fotografii





6.4. Localizare





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE NR. 348 din data de 14.11.2025

**a proiectului de hotărâre a Consiliului Local
privind aprobarea prețului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul
forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, producția anului 2026, care urmează a fi
valorificat către firme prin licitație publică cu strigare**

Având în vedere:

- adresa nr 2950/13.11.2025 înaintată de Ocolul Silvic „Ciucaș” R.A Tărlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Tărlungeni cu nr. 63115/13.11.2025, prin care s-a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, a prețului de pornire pentru materialul lemnos pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, pentru producția anului 2026, valorificat prin licitație publică cu strigare, către firme din partizile:

- 2400200500950 – Pr.Știreiului, volum total 1223,49 mc,
- 2400200501000 – Vl. Dudului, volum total 2613,69 mc,
- 2400200501100 – Vl. Lui Serban, volum total 349,16 mc,
- 2500200500620 – Pr. Fierăstrău, volum total 514,34 mc,
- 2500200500720 – Comloș, volum total 1817,17 mc,
- 2500200500790 – Holoșag, volum total 804,37 mc,
- 2500200500890 – Pr. Inului, volum total 859,05 mc,
- 2500200500910 – Pr. Colibei, volum total 1046,38

- art. 33 alin 1) lit a) din Legea 331/2024 privind Codul Silvic, prin care este reglementat regimul silvic și administrarea fondului forestier,

- art. 20, alin. 5 din HG nr. 715/2017 pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase de către deținătorii de fond forestier proprietate publică;

- H.C.L. nr. 97/2025 de aprobare a Metodologiei de calcul a pretului de referință a masei lemnoase pe picior care se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni și de fundamentare a preturilor de pornire la licitație pentru masa lemnoasă oferită spre vânzare în anul 2026,

În temeiul art. 136 din OUG nr. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ,

Propun Consiliului Local al Comunei Tărlungeni proiectul de hotărâre *privind aprobarea prețului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, producția anului 2026, care urmează a fi valorificat către firme prin licitație publică cu strigare*, în forma prezentată.

INITIATOR, PRIMAR
Severius Florin BESCHEA

Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, primaria@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTĂRÂRE a Consiliului Local NR. 349 din data de 14.11.2025

privind aprobarea prețului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, producția anului 2026, care urmează a fi valorificată către firme prin licitație publică cu strigare

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, Jud. Brașov, întrunit în ședință în data de, orele; Analizând Referatul de aprobare nr. 348/14.11.2025 și Proiectul de hotărâre ale inițiatorului Primarul al Comunei Tărlungeni, d.l Beșchea Severius Florin, precum și adresa nr 2950/13.11.2025 înaintată de Ocolul Silvic „Ciucaș” R.A Tărlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Tărlungeni cu nr. 63115/13.11.2025,

Văzând Raportul de Specialitate al Compartimentului Juridic nr. 4729/63258/14.11.2025, nr. de înreg. CL 350/14.11.2025,

Având în vedere prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, republicata cu modificarile și completările ulterioare, art. 33 alin 1 lit a) din Legea 331/2024 privind Codul Silvic, prin care este reglementat regimul silvic și administrarea fondului forestier, art. 20, alin. 5 din HG nr. 715/2017 pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase de către deținătorii de H.C.L. nr. 97/2025 de aprobare a Metodologiei de calcul a pretului de referință a masei lemnoase pe picior care se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni și de fundamentare a preturilor de pornire la licitație pentru masa lemnoasă oferită spre vânzare în anul 2026,

În temeiul art. 87 alin (5), art. 129, alin. (1), alin (2), alin. (3), lit. d), art. 133, art. 134, alin (1) lit a), art. 136, art. 139, alin. (1), alin (3) lit. g), art. 196, alin. (1) lit. a), art. 197 alin (1) și art. 243 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind aprobarea Codului Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prețul de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Tărlungeni, producția anului 2026, care urmează a fi valorificată către firme prin licitație publică cu strigare, din partizile: 2400200500950 – Pr.Știreiului, volum total 1223,49 mc, 2400200501000 – Vl. Dudului, volum total 2613,69 mc, 2400200501100 – Vl. Lui Serban, volum total 349,16 mc, 2500200500620 – Pr. Fierăstrău, volum total 514,34 mc, 2500200500720 – Comloș, volum total 1817,17 mc, 2500200500790 – Holoșag, volum total 804, 37 mc, 2500200500890 – Pr. Inului, volum total 859,05 mc, 2500200500910 – Pr. Colibei, volum total 1046,38, potrivit *Anexei* ce face parte integrantă din prezenta.

Art. 2. Ocolul Silvic “Ciucaș” R.A Tărlungeni, Jud. Brasov răspunde de ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Inițiator Primar,
Severius-Florin BESCHEA



Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN

Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Comuna Tărlungeni
Mihail Bogdan CIMPOAIE



Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Târlungeni;
- Ocolul Silvic “Ciucas” RA Târlungeni
- afișarea la sediul Consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie.



PRIMĂRIA COMUNEI TÂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, primaria@comunatartlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Târlungeni, com. Târlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

Compartiment Juridic

Nr. 4729/63258/14.11.2025

APROBAT

PRIMAR

BEŞCHEA SEVERIUS-FLORIN

CONSILIUL LOCAL TÂRLUNGENI

ÎNREGISTRAT NR.

350

DATA

14.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE AL CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea preţului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Târlungeni, producţia anului 2026, care urmează a fi valorificată către firme prin licitaţie publică cu strigare

Prin adresa nr 2950/13.11.2025 înaintată de Ocolul Silvic „Ciucaş” R.A Târlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Târlungeni cu nr. 63115/13.11.2025, s-a solicitat aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Târlungeni, a preţului de pornire pentru materialul lemnos pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Târlungeni, pentru producţia anului 2026, valorificat prin licitaţie publică cu strigare, către firme din partizile:

- 2400200500950 – Pr.Ştireiului, volum total 1223,49 mc,
- 2400200501000 – Vl. Dudului, volum total 2613,69 mc,
- 2400200501100 – Vl. Lui Serban, volum total 349,16 mc,
- 2500200500620 – Pr. Fierăstrău, volum total 514,34 mc,
- 2500200500720 – Comloş, volum total 1817,17 mc,
- 2500200500790 – Holoşag, volum total 804, 37 mc,
- 2500200500890 – Pr. Inului, volum total 859,05 mc,
- 2500200500910 – Pr. Colibei, volum total 1046,38 mc

Ocolul Silvic Ciucaş RA Târlungeni a fost înfiinţat prin HCL nr. 74/28.11.2005 ca întreprindere publică aflată sub autoritatea Consiliului Local al Comunei Târlungeni.

Având în vedere:

- art. 33 alin 1) lit a) din Legea 331/2024 privind Codul Silvic, prin care este reglementat regimul silvic şi administrarea fondului forestier,
- art. 20, alin. 5 din HG nr. 715/2017 pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase de către deţinătorii de fond forestier proprietate publică;
- H.C.L. nr. 95/2025 de aprobare a Metodologiei de calcul a pretului de referinţă a masei lemnoase pe picior care se recolteaza din fondul forestier proprietate publică a Comunei Târlungeni si de fundamentare a preturilor de pornire la licitatie pentru masa lemnoasa oferita spre vanzare în anul 2025,

Supunem spre analiză şi aprobare Consiliului Local, Proiectul de hotărâre **privind aprobarea preţului de pornire pentru masa lemnoasă pe picior, ce se recoltează din fondul forestier proprietate publică a Comunei Târlungeni, producţia anului 2026, care urmează a fi valorificată către firme prin licitaţie publică cu strigare**, în forma prezentată.

c.j. Magdalena MARIN



CÄTRE,

Consiliul Local al Comunei TÄrlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art. 20, alin.(5) și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PRETULUI DE REFERINȚÄ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZÄ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICÄ AL COMUNEI TÄRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. nr. 97 din 2025, alăturat vÄ inaintăm spre aprobare, conform anexelor 1 – 8, prețurile de pornire la licitație a masei lemnoase care se va valorifica cÄtre firme, prin licitație publică de masă lemnoasă pe picior, cu strigare, pentru producția anului 2026, din urmÄtoarele partizi marcate:

- 2400200500950 – Pr.Știreiului, volum total 1223,49 mc
- 2400200501000 – Vl.Dudului, volum total 2613,69 mc
- 2400200501100 – Vl. lui Serban, volum total 349,16 mc
- 2500200500620 – Pr.Fierăstrău, volum total 514,34 mc
- 2500200500720 – Comloș, volum total 1817,17 mc
- 2500200500790 – Holoșag, volum total 804,37 mc
- 2500200500890 – Pr.Inului, volum total 859,05 mc
- 2500200500910 – Pr. Colibei, volum total 1046,38 mc

VÄ multumim,

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt



OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2500200500910, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc	TOTAL APV LEI	
2500200500910	Pr. Colibei	251 – 500 m	MO,BR, LA	41,17	2492,68	1409,01	304,87	13,62	5,17	107,31	87798,77	340,00
			PIN	646,38	24770,60	28150,79	3001,46	21,28	190,76	418,65		
			FAG	350,26	6869,85	12198,98	3292,96	160,49	16,95	3910,46		
			PAM	3,33		178,22	19,28	3,82	0,14	47,70		
			CA	0,71			2,20	1,47	0,02	14,88		
			SALCAM	4,53		41,32	48,76	4,85	0,28	99,94		

Sef Ocol,
ing. Szakal Andras Zsolt

OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2500200500890, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc	TOTAL APV LEI	
2500200 500890	Pr.Inului	251 – 500 m	BR,MO, LA	792,11	109193,51	9615,65	700,31	1,47	167,56	313,13	126188,91	400,00
			FAG	63,49	4139,97	1110,69	136,52	46,38	2,70	707,54		
			CA	2,56			4,42	7,68	0,06	41,32		

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt

OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2500200500720, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC	
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc			TOTAL APV LEI
2500200 500720	Comlos	1001-1500 m	BR, MO,LA	1478,60	145934,51	16839,65	1036,32	4,67	107,80	1151,88	186754,41	102,77	380,00
			FAG	332,52	10240,63	7311,37	818,90	9,11	6,79	2987,50			
			PAM	3,82	184,88	69,60	11,56	2,01	0,10	37,13			

Sef Ocol,

ina Ștefan Andrei Zele

OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2500200500620, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc	TOTAL APV LEI	
2500200 500620	Pr. Fierăstrău	501 - 1000 m	BR, MO LA	434,85	46415,38	8919,76	604,69	8,03	63,56	220,00	61689,70	400,00
			PIN	1,82	65,55	73,55	5,67		0,54	0,42		
			FAG	60,53	2096,89	1957,02	193,44	4,18	3,34	567,92		
			CA	17,14	78,04	70,09	16,70	1,02	0,30	323,61		

Sef Ocol,
ing. Szakal Andras Zsolt

OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2400200501100, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc	TOTAL APV LEI	
2400200 501100	Vl.lui Serban	Metri 0-250 m	BR, MO	34,24	4872,20	890,11	58,32		4,98	4,25	32540,95	93,20
			PIN	219,69	9667,91	10316,32	1012,26	5,92	64,48	161,79		
			FAG	95,23	961,48	1831,73	620,62	16,06	2,35	1905,50		

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt

OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2400200500950, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință de LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC	
					GrosI	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc			TOTAL APV LEI
2400200 500950	Pr. Stireiului	Metri	MO,BR	407,91	38368,82	4443,62	446,80	9,06	28,51	448,14	107314,77	87,71	340,00
			FAG	809,46	49515,11	6474,22	439,42	4,82	16,30	6825,73			
			PAM	6,12	23,44	171,17	24,47	0,28	0,10	71,76			

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt



OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2500200500790, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc	TOTAL APV LEI	
2500200 500790	Holosag	1001 – 1500 m	MO,BR	640,97	66022,49	7375,40	474,25	5,23	45,24	303,06	84185,94	370,00
			PIN	1,52	23,19	63,13	4,42		0,21	1,11		
			FAG	158,36	4629,58	2971,11	387,40	7,50	2,94	1555,12		
			PAM	3,52	70,31	174,93	45,54	0,54	0,15	23,09		

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt



OCOLUL SILVIC CIUCAS R.A.
COMUNA TÂRLUNGENI

CĂTRE,
Consiliul Local al Comunei Târlungeni

Având în vedere prevederile H.G. nr.715 din 13.10.2017, pentru aprobarea Regulamentului de valorificare a masei lemnoase din fondul forestier proprietate publică, art.20, alin.(5), și a METODOLOGIEI DE CALCUL A PREȚULUI DE REFERINȚĂ AL MASEI LEMNOASE PE PICIOR CARE SE RECOLTEAZĂ DIN FONDUL FORESTIER PROPRIETATE PUBLICĂ AL COMUNEI TÂRLUNGENI, aprobată conform H.C.L. Nr. 97 / 2025, vă rugăm a aproba prețurile pentru PARTIDA DE PRODUSE PRINCIPALE - 2400200501000, producția anului 2026, care urmează a se valorifica prin licitație cu strigare, de **masă lemnoasă pe picior**, în fondul forestier al comunei Târlungeni administrat de Ocolul Silvic Ciucas R.A., astfel:

Partida	Denumire	Distanța de colectare	Specia	Volum mc	Valoarea prețurilor de referință a sortimentelor date de APV, în lei						Valoare unitară a prețului de referință de referință LEI/MC	Prețul unitar de pornire la licitație propus LEI/MC	
					Gros1	Gros 2,3	Mijlociu 1,2,3,	Subțire	Coaja	Lemn foc			TOTAL APV LEI
2400200 501000	VL. Dudului	Metri 501 – 1000 m	MO, BR, LA	1852,94	128278,59	59511,14	10081,11	338,97	249,34	2007,63	258599,16	98,94	380,00
			FA	722,20	33598,85	11039,21	2029,34	117,92	27,71	8120,99			
			CA, UL, ME	4,51		30,10	23,13	3,21	0,17	81,95			
			PAM	29,13	1115,88	1249,80	339,70	2,68	2,06	253,21			
			ANIN	4,91		38,49	25,67	0,24	0,16	31,91			

Sef Ocol,

ing. Szakal Andras Zsolt





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre a consiliului local Nr. 351 din data de 14.11.2025

privind acceptarea declarației de renunțare la dreptul de proprietate al DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL asupra imobilului teren în suprafață totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Tărlungeni (CF vechi 113822), cu destinația drum și aprobarea trecerii acestuia din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni

Având în vedere:

- declarația notarială autenticată sub nr. 1462/29.07.2024 prin care DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL prin administrator Chiriță Daniel renunță la dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafață totală de 3251 mp, categoria arabil, situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Tărlungeni (CF vechi 113822),

- Raportul de Evaluare nr. C-108/2025 întocmit de către SC MARORY SRL autorizat ANEVAR pentru stabilirea valorii de piață a imobilului teren în suprafață totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Tărlungeni (CF vechi 113822) la valoarea de 220.000 lei,

- prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

- prevederile art. 553 alin. (2), art. 562 alin. 2, art. 888, art. 887 alin 3 coroborat cu art. 889 alin. 1, alin 2 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 296 alin 2) din OUG 57/2019

În conformitate cu art. 136 alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Supun spre competența analiză și aprobare, Consiliului Local al Comunei Tărlungeni proiectul de hotărâre **privind acceptarea declarației de renunțare la dreptul de proprietate al DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL asupra imobilului teren în suprafață totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Tărlungeni (CF vechi 113822), cu destinația drum și aprobarea trecerii acestuia din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni**, în forma prezentată.

ROMANIA
Inițiator PRIMAR
Severius Florin BESCHIA

Comp. Juridic
Magdalena MARIN



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TÂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Târlungeni, com. Târlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTARARE a consiliului local Nr. 352 din data de 14.11.2025

privind acceptarea declaraţiei de renunţare la dreptul de proprietate al DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL asupra imobilului teren în suprafaţă totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Târlungeni, jud.Braşov, înscris în CF nou 117100 , nr cadastral 117100 Târlungeni (CF vechi 113822), cu destinaţia drum şi aprobarea trecerii acestuia din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Târlungeni

Consiliul Local al Comunei Târlungeni, Jud. Braşov, întrunit în şedinţă ordinară, în data de, orele

Analizând Referatul de aprobare nr.351/14.11.2025 şi Proiectul de hotărâre al initiatorului Primar al Comunei Târlungeni, dl. Beşchea Severius Florin, precum şi declaraţia notarială autenticată sub nr. 1462/29.07.2024 prin care DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL prin administrator Chiriţă Daniel renunţă la dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafaţă totală de 3251 mp, categoria arabil, situat în intravilanul Comunei Târlungeni, jud.Braşov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Târlungeni (CF vechi 113822),

Tinând seama de Raportul de Evaluare nr. C-108/2025 întocmit de către SC MARORY SRL autorizat ANEVAR pentru stabilirea valorii de piaţă a imobilului teren în suprafaţă totală de 3251 mp, categorie arabil, situat în intravilanul Comunei Târlungeni, jud.Braşov, înscris în CF nou 117100 , nr cadastral 117100 Târlungeni (CF vechi 113822) la valoarea de 220.000 lei,

Luând în considerare Raportul de specialitate nr. 62924/13.11.2025 al Compartimentului Urbanism, Amenajare Teritoriu, nr. înregistrare C.L.353/14.11.2025,

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările şi completările ulterioare, art. 562 alin (2), art. 863 lit c), art. 888, art. 887 alin.3 coroborat cu 889 alin. 1 şi alin. 2 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, art. 296 alin 2) din OUG nr. 57/2019, art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. 2 lit.c, art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139, alin. (1), alin. (2), alin (3) lit g) , art. 196, alin. 1, lit. a) , art. 197 alin (1) , art. 243 alin. (1) lit. a) şi ale art. 291 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRÂŞTE:

Art. 1 . Consiliul Local al Comunei Târlungeni ia act şi îşi însuşeşte declaraţia de renunţare (duplicat) autenticată la Notar public Răzvan Radu sub nr.1462/29.07.2024 prin care DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL prin administrator Chiriţă Daniel renunţă la dreptul de proprietate asupra imobilului teren în suprafaţă totală de 3251 mp, categoria arabil, situat în intravilanul Comunei Târlungeni, jud.Braşov, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Târlungeni (CF vechi 113822), imobilul fiind preluat în domeniul privat al UAT Comuna Târlungeni.

Art. 2 . Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al UAT Comuna Târlungeni a imobilului teren, înscris în CF nou 117100, nr cadastral 117100 Târlungeni (CF vechi 113822) în suprafaţă de

3251 mp, categoria de folosință arabil situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud.Brașov, cu destinația de drum, și înscrierea dreptului de proprietate publică a Comunei Tărlungeni asupra acestuia.

(2) Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Comuna Tărlungeni se completează în mod corespunzător, valoarea de 220.000 lei a imobilului teren menționat în art. (2) alin. 1) înscriindu-se în evidențele contabile ale UAT Comuna Tărlungeni.

Art. 3. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Initiator, PRIMAR
BESCHEA SEVERIUS FLORIN



Avizat de legalitate,
Secretar General UAT Tărlungeni
c.j Cimpoeie Mihail Bogdan



întocmit Compartiment Juridic
c.j. Magdalena MARIN



Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Institutiei Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Tărlungeni ;
- Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- membrilor Comisiei de inventariere a domeniului public al UAT Comuna Tărlungeni;
- DANCO IMOBILIARE PROPERTTY SRL
- OCPI Brasov;
- și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie www.comunatarlungeni.ro



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Nr. 62924 din 13.11.2025

PRIMAR

Beschea Severinus Florin



RAPORT de SPECIALITATE

în atenția Consiliului Local Tărlungeni



În urma solicitării 61802 / 07.11.2025 susținută de declarația notarială 1462/29.07.2024, adresată de subscrisa DANCO IMOBILIARE PROPERTY SRL, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Brașov, Aleea Petuniei, nr. 6, Camera 1, bl. 25, sc. D, Ap. 14, Jud. Brașov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Brașov cu nr. J8/249/01.02.2018, având CUI : RO 38789689, Identificator unic la nivel European (EUID): ROONRC. J8/249/2018, reprezentată prin administrator Chiriță Daniel, CNP 1780313080111, cetățean roman, domiciliat în satul Tărlungeni, Strada Lunii, nr. 36, Jud. Brașov, în calitate de proprietară al terenului situat în intravilanul Comunei Tărlungeni, Jud. Brașov, înscris în CF nr. 113822- Tărlungeni, nr. cadastral 113822, teren arabil în suprafață totală de 3251 mp, **numar cadastral nou 117100- Tărlungeni**, teren dobândit cu titlu de drept cumpărare în baza actului de dezmembrare și contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 685/28.02.2024, de către notarul public Ungureanu Olimpia, conform celor de sub B3, declara în condițiile art. 562, alin.2, din Codul Civil, că renunță la dreptul de proprietate asupra terenului susmenționat în favoarea Comunei Tărlungeni.

Menționez că infrastructura aferentă acestui drum a fost executată integral și exclusiv prin resursele financiare ale Danco Imobiliare Property SRL, incluzând:

- Pregătirea și pietruirea drumului de acces ;
- Extinderea rețelei de energie electrică, inclusiv instalarea iluminatului stradal ;
- Realizarea rețelei de alimentare cu apă ;
- Extinderea rețelei de fibră optică și cablu TV ;

în baza Codului Civil, art.889: - Renunțarea la dreptul de proprietate:

- alin. 1: Proprietarul poate renunța la dreptul său printr-o declarație autentică notarială, înregistrată la biroul de cadastru și publicitate imobiliară pentru a se înscrie radierea dreptului;

- alin 2: În acest caz, comuna, orașul, municipiul, după caz, poate cere înscrierea dreptului de proprietate în folosul său, în baza hotărârii consiliului local, cu respectarea dispozițiilor legale privind transferul

drepturilor reale imobiliare, dacă o altă persoană nu a solicitat înscrierea în temeiul uzucapiunii, coroborat cu

art. 562- Stingerea dreptului de proprietate : alin 2: Proprietarul poate abandona bunul său mobil sau poate renunța prin declarație autentică, la dreptul de proprietate asupra bunului imobil, înscris în cartea funciară. Dreptul se stinge în momentul părăsirii bunului mobil, iar dacă bunul este imobil prin înscrierea în cartea funciară în condițiile legii, a declarației de renunțare.

Având în vedere cele prezentate mai sus, pentru trecerea dreptului de proprietate în favoarea comunei Tărlungeni, al terenului înscris în cartea funciară nr. 113822, număr cadastral 113822, în suprafață de 3251, mp, este necesară aprobarea acesteia în consiliul local.

Prin aprobarea de către Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, de trecerea dreptului de proprietate în favoarea acesteia, Primaria Comunei Tărlungeni nu își asumă obligațiile contractuale dintre beneficiari și cumpărători, cum ar fi : extinderea rețelelor de utilități (apă, energie electrică, gaze naturale, iluminat stradal), respectiv asfaltarea drumului mai sus menționat.

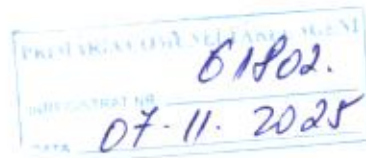
ANEXAM: cerere, copie HCL aprobare PUZ nr. 10 / 04.01.2022, declarație de renunțarea la dreptul de proprietate, extras e carte funciară, plan de încadrare în zonă, plan amplasament, raport de evaluare.

Întocmit

Compatiment Urbanism

Bădan Bogdan Nicolae





Cerere de Preluare a Infrastructurii de Drum de Acces

Către:

PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

În atenția: Domnului Primar / Consiliului Local

De la:

DANCO IMOBILIARE PROPERTY SRL

Sediul: Str Aleea Petuniei nr 6, bl 25, sc D, ap 14

Înregistrată la O.R.C.: J8/249/2018

C.U.I.: RO38789689

Reprezentant legal: CHIRIȚĂ DANIEL

Funcția: Administrator

Telefon/Email: 0744.183.583 / dancoimobiliare@gmail.com

Solicitare de preluare în domeniul public al Comunei Tărlungeni a terenului cu destinația de drum de acces, conform P.U.Z. aprobat.

Stimate Domnule Primar, Stimați Consilieri Locali,

Subscrisa **DANCO IMOBILIARE PROPERTY SRL**, prin administrator **CHIRIȚĂ DANIEL**, vă aducem la cunoștință următoarele:

1. Prin **Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** aprobat prin **H.C.L. nr. 10 din 04.01.2022** pentru zona de locuințe, a fost prevăzut și aprobat un **drum de acces** necesar deservirii noii zone rezidențiale.
2. Terenul aferent acestui drum de acces este înscris în Cartea Funciară sub numărul **117100** cadastral vechi 113822..
Prin prezenta, **solicităm aprobarea dumneavoastră pentru ca terenul menționat, cu destinația de drum de acces, să fie preluat de către Comuna Tărlungeni în domeniul public.**

Menționăm că infrastructura aferentă acestui drum a fost executată integral și exclusiv prin resursele financiare și logistice ale Danco Imobiliare Property SRL, la cele mai înalte standarde profesionale, incluzând:

- **Pregătirea și pietruirea profesională a căii de rulare.**

- **Extinderea rețelei de energie electrică**, inclusiv instalarea **iluminatului stradal** funcțional.
- **Realizarea rețelei de alimentare cu apă.**
- **Extinderea rețelei de fibră optică și cablu TV.**

Am recurs la aceste investiții majore pentru a asigura comunității locale o infrastructură completă și modernă, **fără a impacta bugetul local și fondurile proprii ale Primăriei Târlungeni** pentru aceste cheltuieli de dezvoltare.

Vă rugăm să dispuneți demararea procedurilor necesare pentru inventarierea și preluarea acestui bun, în vederea asigurării mentenanței și administrării corespunzătoare de către autoritatea locală.

În susținerea cererii, anexăm:

- Copie H.C.L. nr. 10/04.01.2022
- Copie extras C.F. pentru terenul ce constituie drumul de acces
- Plan de încadrare în zonă / Plan de situație/Ridicare topo avizată O.C.P.I.
- Declarație de renunțare la drum
- Raport de evaluare cf 117100

Vă mulțumim pentru sprijinul acordat în dezvoltarea comunității.

Cu stimă,

Data 07.11.2025

CHIRITA DANIEL

Administrator DANCO IMOBILIARE PROPERTY Srl

Semnătura și stampila



DUPLICAT

DECLARAȚIE

Subscrisa **DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.**, persoană juridică română, cu sediul în Mun. Brașov, Aleea Petuniei, Nr. 6, Camera 1, Bloc 25, Scara D, Ap. 14, Jud. Brașov, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului Brașov cu nr. J8/249/01.02.2018, având CUI: RO38789689, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J8/249/2018, reprezentată prin administrator **CHIRIȚĂ DANIEL**, CNP [REDACTAT] cetățean român, domiciliat în Sat. [REDACTAT] Jud. Brașov, în calitate de proprietară asupra terenului situat în intravilanul Com. Târlungeni, Jud. Brașov, înscris în **CF nr. 113822 – Târlungeni**, identificat la **A1 cu nr. cad. 113822** – teren arabil în suprafață totală de 3.251 mp, teren dobândit cu titlu de drept cumpărare în baza actului de dezmembrare și contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 685/28.02.2024 de către notarul public Ungureanu Olimpia, conform celor de sub **B3**, declar în condițiile art. 562 alin. 2 din Codul civil, că renunț la dreptul de proprietate asupra terenului susmenționat.

Declar că terenul nu este grevat de sarcini sau servituți, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 135364/29.07.2024, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Am cunoștință de prevederile art. 562 alin. 2 Cod civil coroborate cu art. 889 alin. 1 Cod civil, potrivit cărora dreptul se stinge prin înscrierea prezentei declarații în Cartea Funciară.

Mă oblig să aduc prezenta declarație la cunoștința Primăriei Com. Târlungeni, Jud. Brașov pe a cărei rază teritorială se află terenul descris mai sus.

Prezentul act s-a tehoredactat și autentificat într-un exemplar original și 4 (patru) duplicate astăzi, data autentificării, pe baza declarațiilor părților de notarul public Răzvan Radu.

DECLARANTĂ,
DANCO IMOBILIARE PROPERTY" S.R.L.
prin reprezentant CHIRIȚĂ DANIEL



R O M Â N I A
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "PRO VERITAS"
Licența de funcționare nr. 132/4086/17.04.2019
Mun. Brașov, str. Castanilor nr. 5, Jud. Brașov

INCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 1462
Anul 2024 luna Iulie ziua 29

În fața mea, **RĂZVAN RADU**, Notar Public, la sediul societății profesionale, s-a prezentat :

1. **CHIRIȚĂ DANIEL**, CNP 1 [REDACTED] (Com. [REDACTED], Jud. Brașov, persoană cunoscută de către notarul public, în calitate de reprezentant al **DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.**, care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar. În temeiul art.12 lit.b din Legea nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de **300** lei plus TVA aferent, achitat cu bf nr. /2024.
S-a încasat tariful de publicitate imobiliară de **75** lei, achitat cu bf nr. /2024.

NOTAR PUBLIC,
RĂZVAN RADU

*Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare de **RĂZVAN RADU**, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.*



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 117100 Tărlungeni

Nr. cerere	215877
Ziua	29
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare
100196467488



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Tărlungeni, Loc. Tarlungeni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	117100	3.251	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 113822;

B. Partea II. Proprietari și acte

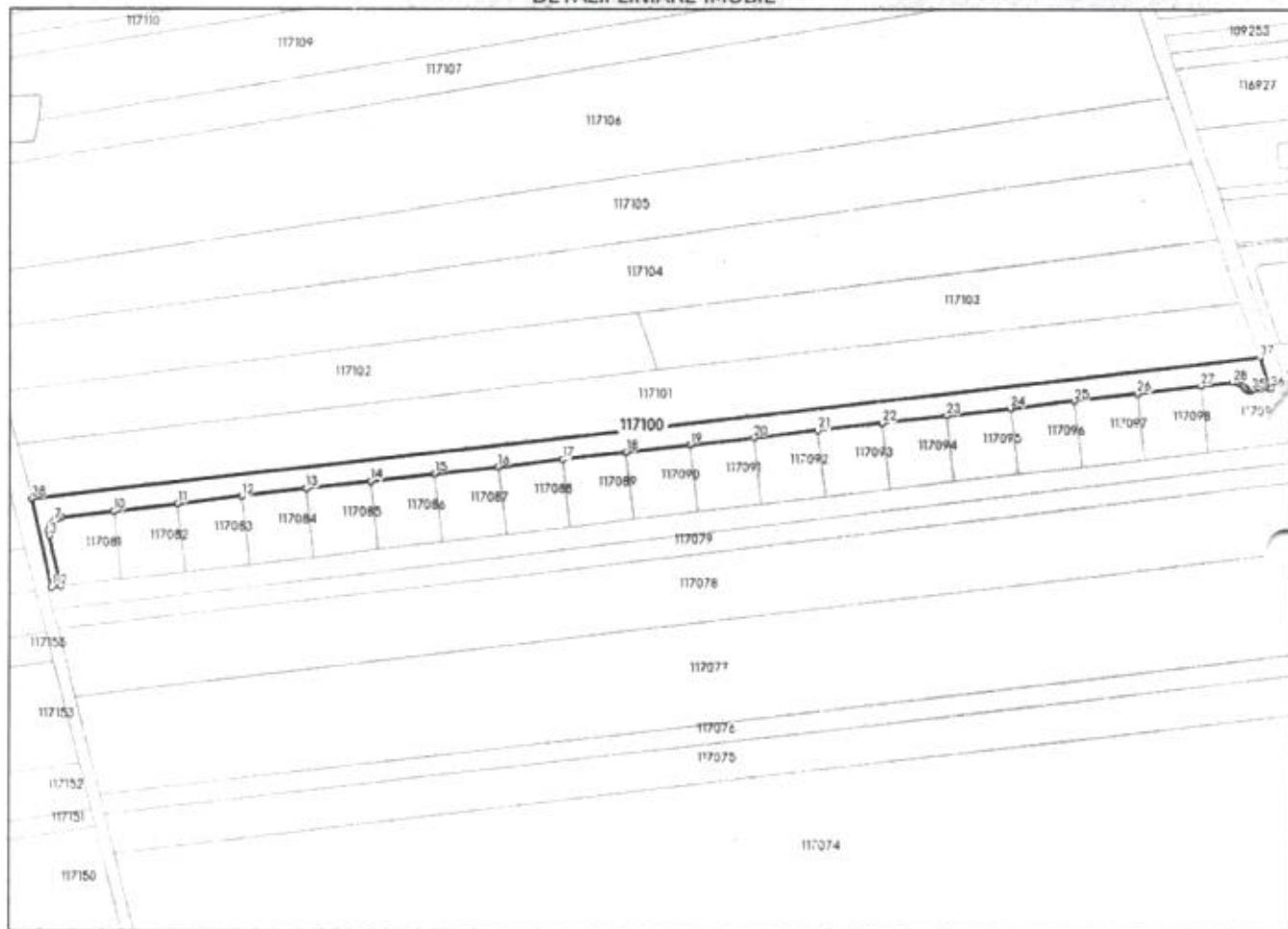
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
110130 / 11/06/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Tărlungeni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 117100 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 50097.	A1
Act Notarial nr. 1462, din 29/07/2024 emis de RADU RĂZVAN;		
B2	se radiază dreptul de proprietate asupra imobilului de la A.1, înscris la poziția B.3 ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate, în condițiile art.562 Cod Civil, de către DANCO IMOBILIARE PROPERTY S. R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
117100	3.251	imobil inregistrat în CF sporadic 113822;

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.251	-	-	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	554.007,709 463.164,124	2	554.010,705 463.164,479	3.017
3	554.006,82 463.181,605	4	554.006,703 463.182,99	1.389
5	554.006,975 463.184,358	6	554.007,613 463.185,598	1.394
7	554.008,568 463.186,613	8	554.009,761 463.187,322	1.388

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
2	554.010,705 463.164,479	3	554.006,82 463.181,605	17.562
4	554.006,703 463.182,99	5	554.006,975 463.184,358	1.395
6	554.007,613 463.185,598	7	554.008,568 463.186,613	1.394
8	554.009,761 463.187,322	9	554.011,108 463.187,677	1.393

Cod verificare



100196866706

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 117100, UAT Târlungeni / BRASOV,
Loc. Târlungeni

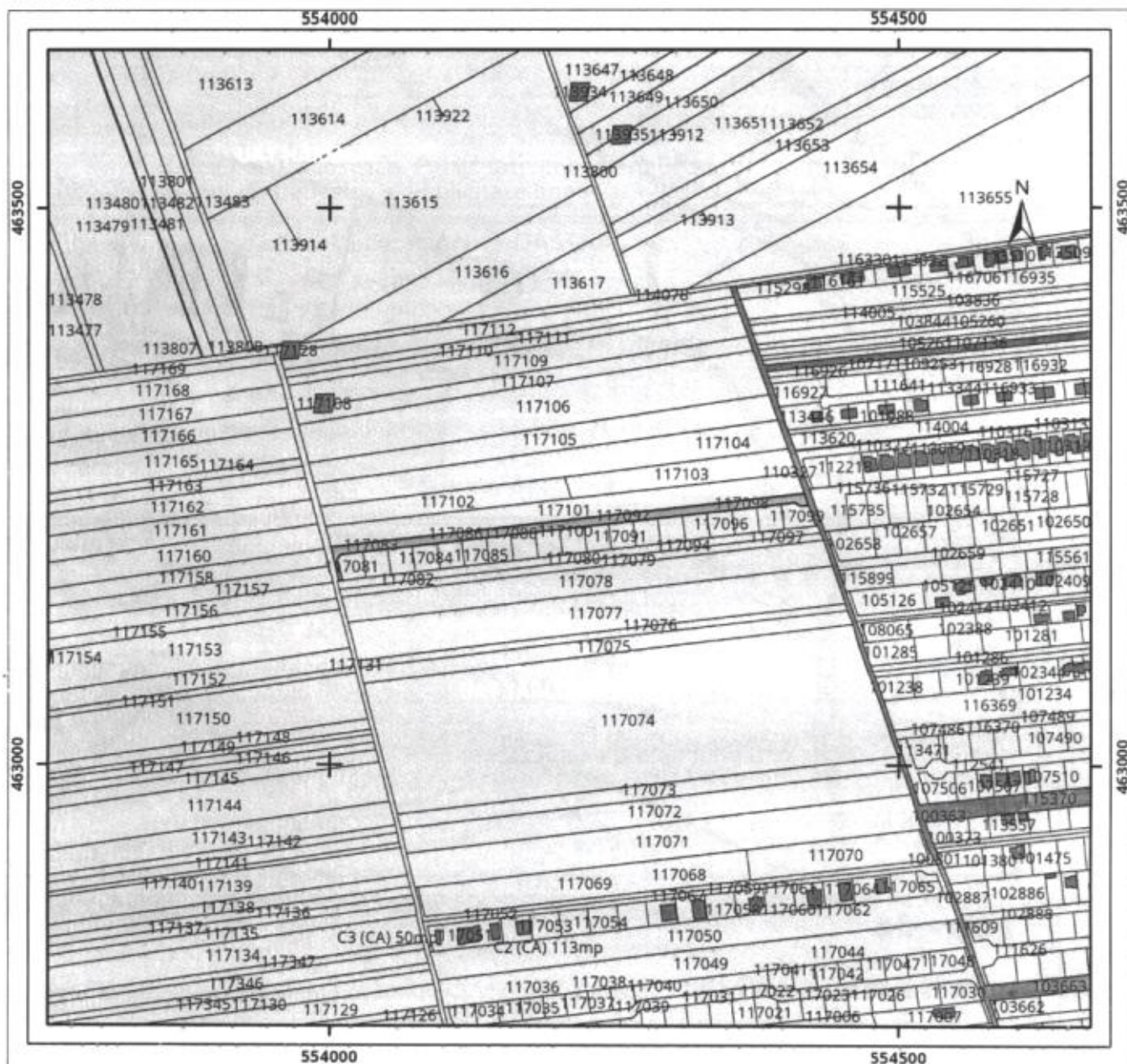
Nr.cerere	222452
Ziua	07
Luna	11
Anul	2025

Teren: 3.251 mp

Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Arabil 3251mp

Plan detaliu

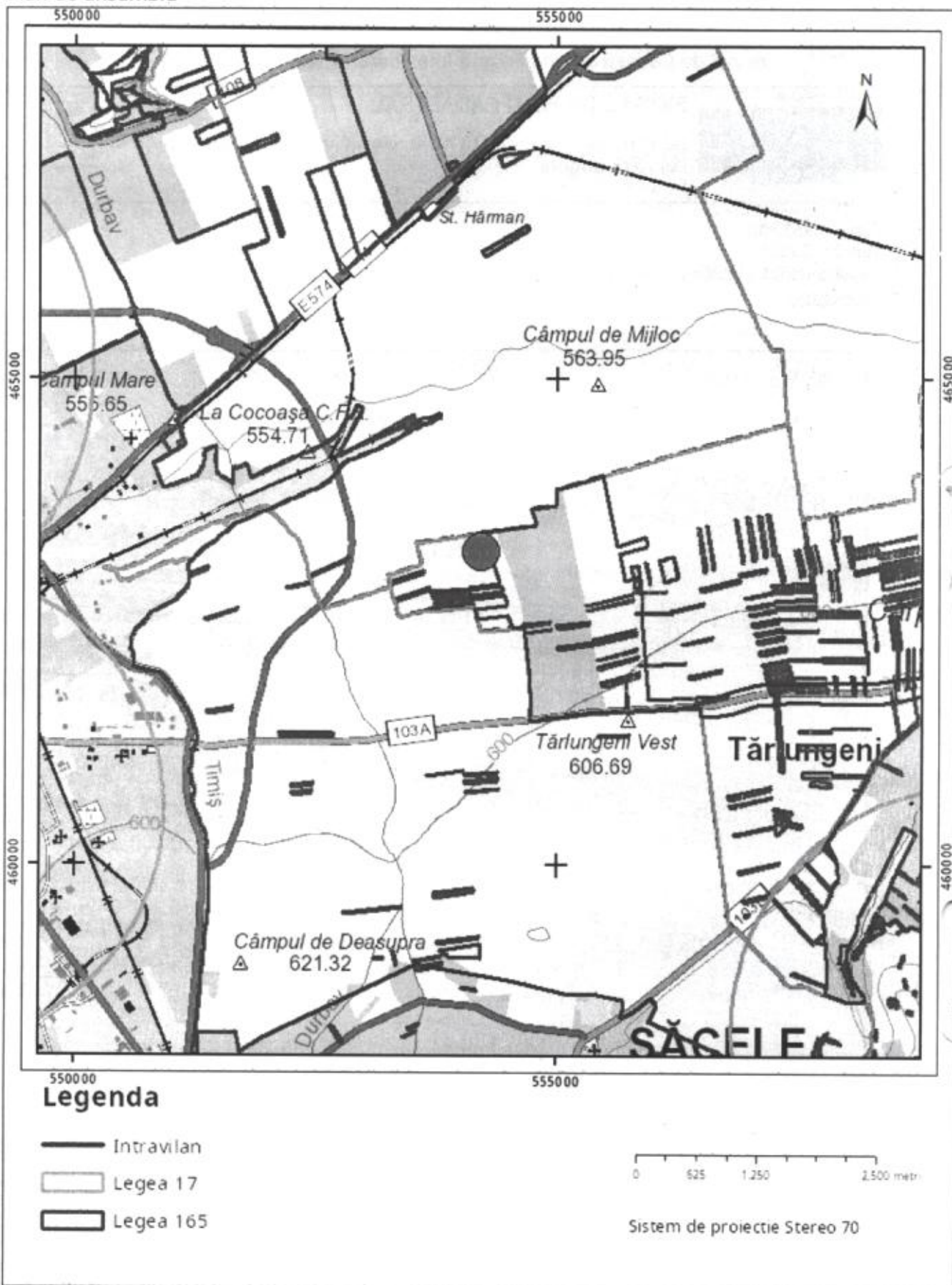


Legenda

- Intravilan
- Legea 5
- Legea 17
- Legea 165

0 65 130 260 metri

Sistem de proiectie Stereo 70



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

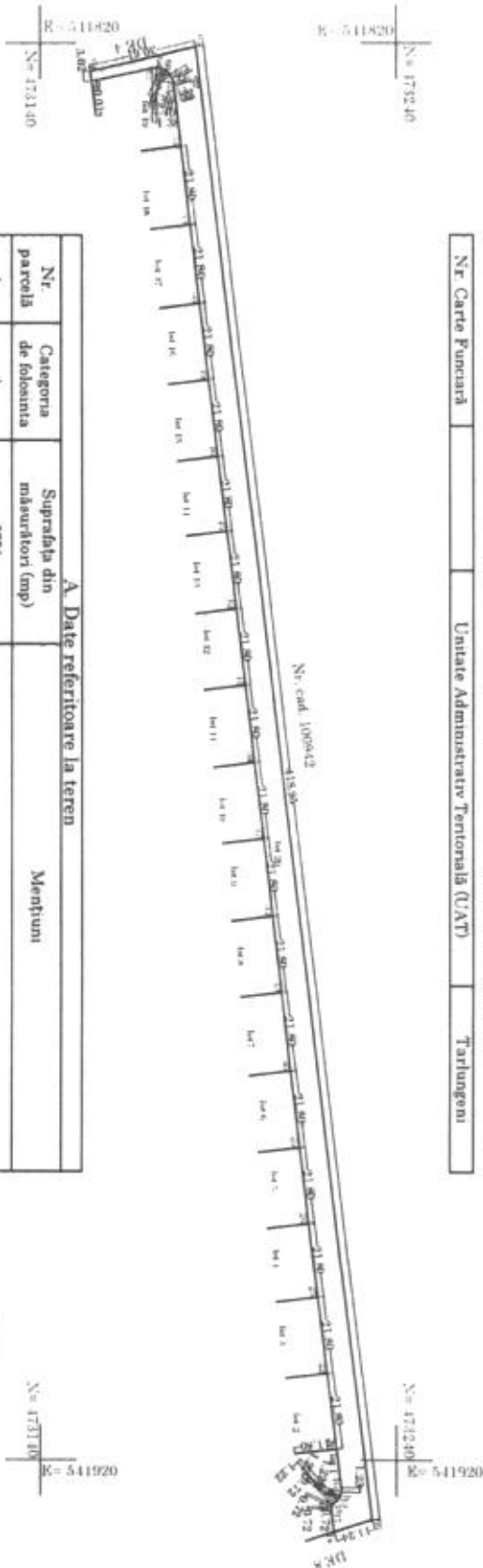
Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 11-06-2025
Data și ora generării: 07-11-2025 10:54

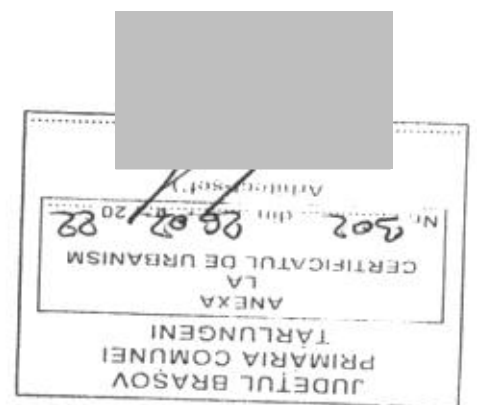
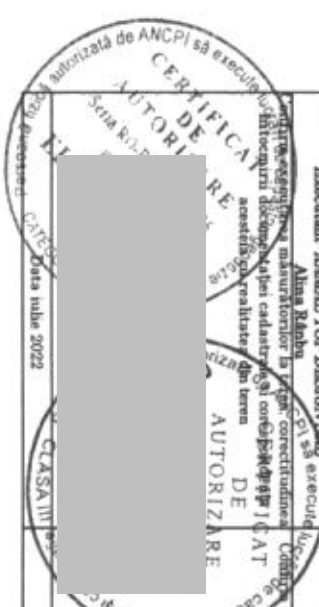
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

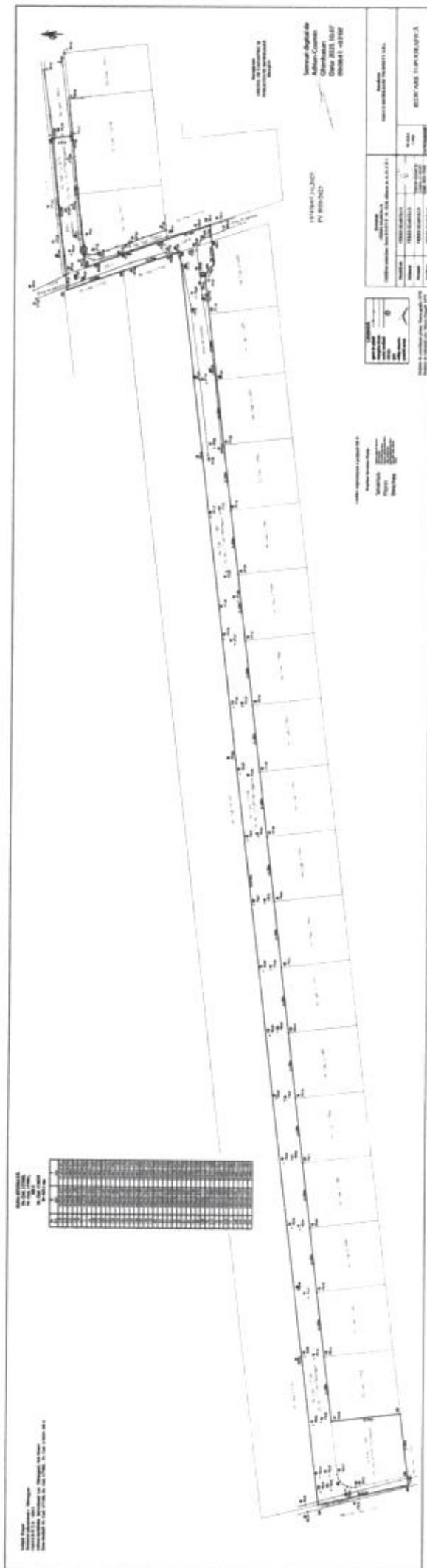
Lot 20
scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
12800		Tarlungeni, jud. Brasov
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ-Teritoriala (U/AT)	Tarlungeni



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafata din măsurători (mp)	Mențiuni
1	A	3251	limite de proprietate marcată prin tarusuri
Total		3251	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total		-	
Suprafata totala masurata a imobilului = 3251 mp			
Suprafata din act = 3251 mp			
Executant RALAL TOP DESIGN SRL			
Alina Rădulescu			
Inspector			
Măsurătorii au fost efectuați în conformitate cu planul de măsurători și au fost introduse în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral			





S.C. MARORY S.R.L.- Membru Corporativ ANEVAR

EVALUARI * CONSULTANTA IN AFACERI * MANAGEMENT

J08/2463/1994* CIF 6874573

*** 0727 787 426 - 0723 706 042 E-mail: marianv.vasilache@yahoo.ro**

viviana.vasilache@yahoo.com

Adresa de corespondenta: Brasov, str. Gheorghe Sincai nr.1-cod postal 500101

RAPORT DE EVALUARE

Nr.C-108/2025

Privind: TEREN INTRAVILAN- ARABIL Loc.Tarlungeni jud. Brasov

proprietate a: S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.

BENEFICIAR SI UTILIZATOR:

S.C DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L . CIF 38789689

EVALUATOR:

Ing. Vasilache Viorel- Marian – Evaluator autorizat ANEVAR



- Iunie 2025-

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	4
CAPITOLUL I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	5
1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati	5
1.3. Scopul evaluarii.....	5
1.4. Tipul evaluarii.....	5
1.5. Identificarea dreptului de proprietate supus evaluarii.....	6
1.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.....	6
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.....	6
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	7
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	7
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare ANEVAR.....	8
1.12. Descrierea raportului.....	9
1.13. Moneda raportului.....	9
CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR.....	10
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	10
2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.....	10
2.3. Informatii despre amplasament.....	11
2.4. Descrierea imobilului.....	11
2.5. Date privind impozitele si taxele.....	11
2.6. Istoric , incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	11
2.7. Analiza celei mai bune utilizari.....	11
CAPITOLUL III ANALIZA PIETEI	14
3.1. Definirea pietei specifice.....	14
3.2. Analiza ofertei competitive.....	15
3.3. Analiza cererii.....	15
3.4. Echilibrul pietei.....	15
CAPITOLUL IV EVALUARE	16
4.1. Etape parcurse.....	16
4.2. Abordarea prin piata.....	17
CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
5.1. Analiza rezultatelor.....	23
5.2. Concluzia asupra valorii de piata.....	24
ANEXE	25
DOCUMENTE NECESARE EVALUARII	26
FOTO IMOBIL.....	31
INFORMATII DIN PIATA	33

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTIV DE EVALUAT:

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

**Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov
Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,**

PROPRIETAR: S.C DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L . CIF 38789689,

BENEFICIARUL LUCRARI: S.C DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L . CIF 38789689

Data inspectiei: 26.05.2025

Data evaluarii : 26.05.2025

Data raportului: 02.06.2025

Curs valutar : 1 Euro = 5,0612 lei

Scopul evaluării : Estimarea *valorii de piață* a imobilului în vederea valorificării proprietății

Tipul valorii : VALOARE DE PIAȚĂ:

Nr. Crt.	Localizare	Proprietar	Valoare piață lei
1	<u>Teren intravilan arabil S=3.251 mp.</u> Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni, jud.Brasov	S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.	220.000 lei

Valoarea de mai sus reprezinta o opinie a evaluatorului, putand constitui baza de pornire a unei tranzactii intre parteneri.

Metodele de evaluare folosite în această lucrare, sunt recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022.

Argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea de piata este exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;
- Valoarea de piata este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea de piata reprezinta opinia evaluatorului;
- Valoarea de piata este o predictie;
- Valoarea de piata este considerata în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- Valoarea de piata este exprimata atat in lei , la cursul BNR la data evaluarii ,

Raportul de evaluare este intocmit de Vasilache Viorel Marian, membru titular al ANEVAR- specializarea EPI, EBM, EI legitimatia nr. 16995 si consta in: documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii (documente de proprietate), indentificarea proprietatii imobiliare, stabilirea scopului evaluarii, toate investigatiile si analizele necesare pentru intocmirea fisei de inspectie si estimarea drepturilor de proprietate.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Vasilache Viorel Marian - Legitimatia 16995



DECLARATIE DE CONFORMITATE

In legatura cu raportul de evaluare, a unui imobil

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,

PROPRIETAR: S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L. CIF 38789689

expertul evaluator face urmatoarele precizari:

- Evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 – nefiind facuta nici o deviere de la cerintele specifice ale Standardelor, iar analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standarde, metodologiilor de lucru recomandate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.
- Consider ca raportul, asa cum a fost el intocmit, a prezentat in mod corect situatia bunului imobil la data inspectiei si ulterior, reflectand cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului
- Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind obiectul evaluarii, factorii de mediu etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea proprietatii in cauza, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora.
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la capitolul: ipotezele si ipotezele speciale prezentate in raport.
- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.
- Evaluatorul nu a avut si nu are nici un interes in proprietatile evaluate, nu are nici un interes personal si nu sunt partinitori fata de niciuna din partile implicate.
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acestia nu este actionar, asociat sau persoana implicata cu beneficiarul.
- Onorariul solicitat de evaluatori este rezultatul negocierii pretului cu clientului, nefiind conditionat de nici un aspect privind valorile estimate in raportul de evaluare.
- Evaluarea a fost efectuata in conformitate cu standardele de evaluare.
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, respectiv al sectiunilor “evaluarea intreprinderilor”, “evaluarea proprietatii imobiliare” si “evaluarea bunurilor mobile”.
- In conceperea si redactarea prezentului raport, expertul evaluator nu a solicitat si nu i s-a acordat asistenta profesionala.

Data inspectiei: 26.05.2025
Data evaluarii: 26.05.2025
Data raportului: 02.06.2025

Evaluator autorizat ANEVAR- EI, EPI, EBM:
ing. Vasilache Viorel - Marian legitimatie 16995

CAPITOLUL I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.

Raportul de evaluare este intocmit de catre ing. Vasilache Viorel-Marian -Evaluator autorizat EI, EPI, EBM membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), certificat in evaluarea intreprinderilor si a proprietatilor imobiliare;

Expertul poseda legitimatia 16995 valabila 2025 si are asigurare de raspundere profesionala incheiata cu conform statutului de evaluator.

Evaluatorul a urmat Cursul de pregatire pentru Evaluarea proprietatilor imobiliare cat si orele de pregatire continua.

1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.

Prezenta lucrare a fost elaborata de catre:

Evaluator autorizat ANEVAR in. Vasilache Viorel-Marian legitimatie 16995 angajat la

S.C. MARORY S.R.L. Brasov-Membru Corporativ ANEVAR-Aut. Nr.0749, cu datele de identificare J08/2463/1994 si CUI 6874573, in baza contractului incheiat cu:

S.C DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L . cu sediul social in Brasov, Str. Aleea Petuniei nr. 6, camera 1 ,bl.25 sc.D ap.14,Jud.Brasov inmatriculata la Oficiul Registrului Comertului Brasov sub nr. J08/249/2018 , avand codul unic de inregistrare fiscala RO 38789689;

Prezentul raport de evaluare se adresează solicitantilor, în calitate de clienti și destinatari ai lucrării. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.3. Scopul evaluarii.

Scopul elaborării lucrării constă în: estimarea *valorii de piață* (așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022) a drepturilor de proprietate asupra:

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,

în vederea transferului dreptului de proprietate, respectiv valorificarea acestuia.

Raportul de evaluare nu poate fi utilizat în orice scop, de către orice persoana, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării, așa cum au fost precizați în raport

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat în alt scop decât cel identificat în prezentul context.

Data inspectiei: 26.05.2025

Data evaluarii: 26.05.2025

Data raportului: 02.06.2025

1.4. Tipul evaluarii.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii de piata a proprietății la un moment dat.

Procedura de evaluare folosită în prezentul raport este conformă cu:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2022 și

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piata** conform cu: **Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022 compuse din:**

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghid de evaluare GEV, compus din:

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Glosar 2022.

Definitia Valorii de piata , conform SEV 104 - reprezinta „suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent și fara constrangere.”

Ca material bibliografic folosit pentru elaborarea lucrării, au fost consultate următoarele:

- Documentație privind bunul imobil de evaluat și dreptul de proprietate asupra acestuia, pusă la dispoziție de proprietar – anexe a prezentului raport de evaluare;

Evaluarea are la bază informațiile furnizate de proprietar.

1.5. Identificarea dreptului de proprietate supus evaluării

Pe baza documentatiei primita de la beneficiarul lucrarii, cu ocazia inspectiei din data de 26.05.2025, efectuata in prezenta reprezentantului acestuia, am identificat proprietatea

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov

Identificat conform EXTRAS CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,

PROPRIETAR: S.C DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L . CIF 38789689

Conform SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare paragraf C1:

„Un drept asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori a dispune de teren și construcții - dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren.

Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite de lege.”

1.6. Data evaluării, data inspectiei, data raportului.

Data inspectiei: 26.05.2025

Data evaluarii : 26.05.2025

Data raportului: 02.06.2025.

Curs valutar : 1 Euro = 5,0612 lei

1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii.

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piață au fost colectate la nivel de **vecinătate**, aceasta fiind apreciată ca adecvată.

Amploarea inspectiei interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul și construcția edificată pe teren, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren.

Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de către client și din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul bunului imobil subiect, împreună cu informațiile culese la inspectia vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Corectitudinea și precizia datelor și informațiilor furnizate

de proprietarul imobilului evaluat privind caracteristicile terenului, specificațiile naturii și existenței serviciilor (energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare, etc.), precum și despre suprafețele terenului sunt exclusiv în responsabilitatea acestuia. Nu îmi asum în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunul evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, am avut acces la suficiente informațiile relevante.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul Raport de evaluare, am avut acces la suficiente informațiile relevante necesare. Nu au existat limitări sau restricții la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Am încercat să mă asigur că toate sursele de informare consultate sunt credibile și adecvate procesului de evaluare. În anumite situații, verificarea completă a unor surse de informații secundare sau terțiare nu intra în atribuțiile unui evaluator.

Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-am avut la dispoziție. Nu este exclusă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care nu aveam cunoștință. Am obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu îmi asum nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Din informațiile deținute și din discuțiile purtate cu proprietarul bunului imobil nu am cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența unor riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale contaminări naturale sau chimice, materialelor periculoase, etc.) și nici nu am efectuat investigații speciale în acest sens. Valoarea proprietății imobiliare este estimată în ipoteza că nu există astfel de situații.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.

Informațiile primite despre starea istorică, evenimentele speciale sunt responsabilitatea proprietarului. Acestea sunt considerate reale și credibile. Analizele incluse în prezentul raport de evaluare se bazează pe informații scrise și verbale primite de la o varietate de surse: Client, Agenții imobiliare etc.

Ca material bibliografic folosit pentru elaborarea lucrării, am consultat următoarele: Documentație privind dreptul de proprietate a bunului imobil:

- Discuții cu clientul;
- EXTRAS CF. NR.113822, UAT Tarlungeni
- Plan de amplasare și delimitare a imobilului;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022;
- SEV 230 –Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Informațiile referitoare la cursul de referință al monedei naționale a fost preluat de pe site-ul BNR-ului. www.bnr.ro

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- ❖ Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății, așa cum ele au fost indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- ❖ 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;

- ❖ Evaluatorul prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ❖ Aspectele juridice (descrierea legala si aspect privind dreptul la proprietate) se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialist; evaluatorul nu are competent in acest domeniu;
- ❖ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- ❖ Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- ❖ Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictive sau nu.
- ❖ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ❖ Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperii;
- ❖ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- ❖ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa excluda posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ❖ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

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. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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 la pct.1.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.11. Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR.

Metodologia de calcul a „valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

Baza de evaluare in prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare a bunurilor, Editia 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)

- **SEV 104** - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordari si metode de evaluare
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **Ghid de evaluare GEV**, compus din:
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile
- **Glosar 2022**

1.12. Descrierea raportului.

Tipul raportului de evaluare este tip explicativ- narativ.

Prezentul raport de evaluare are un grad ridicat de detaliere.

În scopul conformării cu cerința din SEV 101 – Termenii de referință și SEV 103- Raportare, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, gradul de detaliere al prezentului raport, este unul ridicat. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau a factorilor principali care influențează valoarea. Evaluare se face conform GEV630.

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în euro deoarece aceasta este moneda de referință în piața imobiliară din România. Opinia finală asupra valorilor de piață estimate va fi prezentată în lei, la data de referință a evaluării, cursul BNR fiind de **1 Euro = 5.0612 lei**.

Raportul de evaluare cuprinde/ tratează/ prezintă următoarele aspecte:

- Certificarea evaluatorului
- Termenii de referință ai evaluării
- Prezentarea datelor despre localizare bunului imobil și caracteristicile acestuia
- Analiza pieței imobiliare locale
- Evaluarea proprietății
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Anexe (documentația, fotografii, comparabile).

1.13. Moneda raportului.

Opinia finală asupra valorii de piață estimate va fi prezentată în lei; la data de referință a evaluării, cursul BNR a fost de 1 Euro = 5.0612 lei.

CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

Pe baza documentatiei primita de la beneficiarul lucrarii, am identificat cu ocazia inspectiei din data de 26.05.2025, efectuata in prezenta acestuia, imobilul situat in Loc.Tarlungeni, jud.Brasov.

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,

PROPRIETAR: S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L. CIF 38789689

Loc. Tarlungeni, judetul Brasov, fapt ce se observa din "Planul de situatie" anexat prezentului raport de evaluare.

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare in limitele Loc.Tarlungeni jud. Brasov Jud. Brasov

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasata in zona IZVOR;

2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare.

Tarlungeni este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Brașov, Transilvania, România. Distanța între reședința de județ Brașov și Tarlungeni este de 17 km.^[2]

Se învecinează cu teritoriile administrative ale municipiului Brașov, municipiului Săcele și comunelor Prejmer, Hărman, Budila și Vama Buzăului. Satul Tarlungeni este situat în depresiunea Bârsei, la poalele muntelui Ciucas, la o distanță de zece kilometri de Brașov și este străbătută de apele pârâului Târlung.

Originea numelui provine de la râul Târlung, care traversează partea de vest a comunei. Prima mențiune documentară datează din luna noiembrie ziua 4, anul 1484, când s-a încheiat în orașul Brașov un document în care se arată plângerea comunei Prejmer împotriva satului Tarlungeni pentru apa râului Târlung. Pentru soluționarea acestei probleme s-a deplasat la fața locului voievodul Transilvaniei, Ștefan Báthory de Ecsed, împreună cu judele Brașovului și, în fața tuturor locuitorilor din Tarlungeni și Prejmer, s-a hotărât ca să fie lăsată o parte din apa Târlungului să se scurgă și pe hotarul satului Tarlungeni pentru adăparea vitelor și pentru mori, iar restul apei să rămână în albia veche.

Sub aspect administrativ satul a aparținut din secolul al XV-lea de comitatul Alba, nedezipindu-se de domnii feudali până în anul 1499, când regele Vladislav, având încurcături bănești, zălogește orașului Brașov în schimbul unor noi împrumuturi, cele șapte sate săcelene, din care făcea parte și Tarlungeni, împreună cu Apața și Crisbav și care aparțineau de cetatea Branului. Cu toate că au fost predate Brașovului, castelanul Branului administrează satele zălogite mai departe, încasând dări și dijme. În anul 1650 principele Ardealului, Gheorghe Rákóczi al II-lea cedează Brașovului definitiv cetatea Branului cu cele șapte sate săcelene până în anul 1784, când împăratul Iosif al II-lea desființează districtul Brașovului, iar comunele din S-V trec la județul Făgăraș, iar comunele din restul districtului printre care și Tarlungeniul, trec la județul Trei Scaune, pentru ca șase ani mai târziu, adică în 1790, să revină la forma de district Brașov, în care se găsea și satul Tarlungeni. În anul 1850 districtul Brașov desființându-se, localitatea a fost alipită la districtul Sibiu. În anul 1854 Tarlungeni, trece din nou la districtul Brașov, care are o prefectură cu zece preturi, din care una la Săcele. Din anul 1876 satul a aparținut de comitatul Brașov, care avea trei preturi, formă care se menține până în anul 1925, când se formează cinci plăși, plasa Săcele având șapte comune. Prin legea administrativă din 1930 județul Brașov se împarte în trei plăși, dintre care una era plasa Săcele cu 16 comune, printre care și comuna Tarlungeni. În anul 1932 plasa Săcele se mărește prin desființarea plăsii Buzăului; împărțirea nefiind practică, anul următor se desființează, revenindu-se la forma veche cu 7 comune.

Din timpurile cele mai vechi, satul era locuit de țărani liberi, nefiind nici un nobil feudal în localitate. Satul făcea parte din acele treisprezece sate libere, care erau date prin documentul lui Ludovic I din 15 noiembrie 1377, orașului Brașov, cu condiția ca aceste sate să ajute să se clădească cetatea

Branului. În urma acestui document, țărani din aceste treisprezece sate, au devenit iobagii cetății, fiind obligați să facă numai serviciul militar.

Localitatea Tărlungeni este una dintre cele mai frumoase așezări din județ. Pe raza ei se află și culmi semețe de munți (Ciucaș, Piatra Laptelui și Tesla) și dealuri cu fânețe și pășuni, dar și șes în depresiunea Bârsei. Flora este specifică zonei de deal și montane, cu trecere de la stejar și fag la conifere și chiar jnepeniș, iar fauna în afara celei obișnuite, domestice, cuprinde și o bogată faună cinegetică reprezentată prin căprioare, cerbi, veverițe, pisici sălbatice, vulpi, lupi, urși, porci mistreți.

În 2002 populația satului Tărlungeni era de 3.258 locuitori, dintre care 1.489 români, 1.279 maghiari, 481 țigani și 7 din alte etnii.^[3]

Producția este diversificată, de la ouă, păsări și produse agricole, până la apă minerală, pâine și produse de panificație, spirt, cuie, fierăstraie și mașini agricole, cherestea și produse rezultate din prelucrarea lemnului, cărămidă, bolțari și alte materiale de construcții. Pe raza comunei își au sediul și firme mixte româno-ungare, finlandeze și se obțin produse sub licență, competitive pe plan mondial.

Cea mai apropiată stație CFR este la 15 km

- Distanța față de orașul Brașov de 12 km.
- Lungimea șoselelor este de 40 km, dintre care asfaltate 7 km.

2.3. Informații despre amplasament.

Imobilul pentru care se solicită această lucrare se află situat în intravilanul localității Tărlungeni jud. Brașov, identificat prin PLAN DE SITUAȚIE, anexat la prezentul Raport de evaluare.

2.4. Descrierea imobilului.

Imobilul este situat în Loc. Tărlungeni, județul Brașov, fapt ce se observă din "Planul de situație" anexat prezentului raport de evaluare.

Categoria de folosință este arabil

2.5. Date privind impozitele și taxele.

Conform proprietarului nu există restante privind plata impozitelor și taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.

2.6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente.

Nu este cazul.

2.7 Analiza celei mai bune utilizări.

Conform SEV 104 Premisele valorii:

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Analiza proprietății imobiliare subiect se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

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

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, trebuind să fie:

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 (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 piață 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.

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU - reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca "Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare"

Cea mai buna utilizare este anatizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ◆ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ◆ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare se va estima in ipoteza terenului **intravilan constructibil**

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

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

- este permisibila legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări.

Relatia analiza pietei, fezabilitate, cea mai buna utilizare

Analiza pietei	Studiu fezabilitate	Selectia celei mai bune utilizari
Identifica cererea pentru utilitati alternative	Determina valoarea pe baza unor criterii variabile	Utilizarea ce conduce la valoarea maxima
Analiza oferta-cerere pentru prognoza ratei de absorbtie a productiei.	Calculul cash-flow si alegerea ratei de actualizare. Calculul valorii pentru diferite utilizari.	Specificatia conditiilor de utilizare, planificata in timp si participantii la piata.

Cea mai buna utilizare a imobilului

Avand in vedere specificul proprietatii, amplasamentul si analiza efectuata, se apreciaza ca CMBU a acestuia o reprezinta, terenuri intravilan -drum, iar evaluarea se va face in aceasta ipoteza.

3.1. Definirea pietei specifice.

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare - cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

- Definirea pietei: terenuri intravilan arabil
- Arealul analizat: Loc. Tarlungeni jud. Brasov, jud. Brasov
- Piata imobiliara a arealului analizat este o piata aflata in usoara dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate relativ scazuta si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona predominant rezidentiala si comerciala cu acces corespunzator.
- Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare.

In cadrul analizei se vor lua in considerare:

- Faptul ca numarul de proprietati similar existent la data evaluarii este destul de mic (avand drept de servitute)
- Gradul de ocupare

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

- Zona preponderant rezidentiala de case

Evaluatorul s-a deplasat in vecinatatea proprietatii pentru a identifica zona si cartierul IZVOR.

Evaluatorul a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii.

3.2. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață data, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În zona analizată există un număr de tranzacții cu proprietati similare scăzut,

Proprietatea subiect este: Fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

În perioade de criza structura pieței se modifica, motivațiile părților sunt puternic influentate de percepția asupra unei crize economice schimbarea pieței din una a "vânzătorului" la una a "cumpărătorului".

3.3. Analiza cererii.

În usoara crestere.

3.4. Echilibrul pietei.

Dezechilibru in favoarea "OFERTEI".

CAPITOLUL IV EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, compusă din:

Teren intravilan arabil S=3.251 mp.

Situat în Loc. Tarlungeni Jud. Brașov

Identificat conform EXTRAS CF. NR.113822, UAT Tarlungeni,

PROPRIETAR: S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L. CIF 38789689

4.1. Etape parcurse.

- documentarea, pe baza unor documente furnizate de către Client;
- inspecția imobilului, a amplasamentului și al zonei;
- 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;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietăților;
- procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.

- **Abordarea prin venit** oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.

- **Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent.

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, va fi aplicate cele două abordări bazate pe date de intrare suficiente și cu o bună credibilitate (este vorba despre abordarea prin piață și abordarea prin venit); În prezenta lucrare se utilizează abordarea prin venit pentru estimarea de piață a proprietății, abordarea prin piață pentru terenul aferent

Procedee de evaluare folosite:

În conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, pentru evaluarea unei proprietăți, se utilizează următoarele abordări: abordarea prin piață - tehnica comparației vânzătorilor, abordarea prin cost-metoda costului de înlocuire și abordarea prin venit metoda capitalizării venitului net, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare în vigoare.

Conform GEV 630.

4.2. Abordarea prin piața.

Metoda comparațiilor directe

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.

Aceasta abordare utilizează analiza comparativă; estimarea valorii de piață se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare și compararea celei care trebuie evaluată cu aceste proprietăți.

Premiza majora a acestei metode este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

In aplicarea metodei comparatiei directe se parcurg urmatoarele etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii similare;
- verificarea informatiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor similare (comparabile) cu proprietatea evaluata si ajustarea pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori sau a unui interval de valori.

In metoda comparatiei directe sunt opt elemente de comparatie de baza din care amintim: conditiile pietei, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non valoare.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect se pot utiliza analiza pe perechi de date si analiza comparativa, tinand cont si de informatiile furnizate de piata imobiliara.

Aceasta abordare se foloseste de catre evaluator, intrucat evaluatorul a identificat proprietati comparabile in aceasta zona, respectiv teren intravilan Prejmer.

Tinand cont de tipul proprietatii imobiliare evaluate, la aplicarea metodei comparatiilor directe asupra proprietatii subiect s-a utilizat analiza pe perechi de date si analiza comparativa, tinand cont si de informatiile furnizate de piata imobiliara.

Datorita lipsei comparabilelor, din categoria tranzactiilor efective de proprietati similare, am fost nevoit sa gasesc propuneri de tranzactii, identificate la agentii imobiliare si postate pe site-uri specializate, respectiv oferte de vanzare de terenuri intravilane.

Teren intravilan arabil S=1.302 mp.

Situat in Loc.Tarlungeni jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obtinerii de informatii relevante din piata specifica proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse urmatoarele patru etape principale:

1. *Planificarea* – În aceasta etapa au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.

2. *Colectarea* – Aceasta etapa presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.

3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

• În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

• Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Co_A (T1)	Co-B (T2)	Co_C (T3)
Suprafata (mp)	3251.00 mp	500 mp	633 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	66 €/mp	58 €/mp	48 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	26.05.2025	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR
		locatie superioara	locatie superioara	locatie similara
SUPRAFATA (mp)	3251.00 mp	500 mp	633 mp	500 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	drum	rezidential	rezidential	rezidential
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	NU	NU	NU	NU
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	in zona	in zona	in zona	in zona
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar

Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Element de comparatie	Subiect	Co_A (T1)	Co-B (T2)	Co_C (T3)
Suprafata (mp)	3251.00 mp	500 mp	633 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		66 €/mp	58.45	48 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	0-15%	-15%	-15%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-9.9 €/mp	-8.8 €/mp	.0 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar

FINANTARE				
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE VANZARE				
	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
CONDITII DE PIATA				
	26.05.2025	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		56 €/mp	50 €/mp	48 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR	TARLUNGENI Zona IZVOR
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie similara
Cuquantum ajustare (%)		-15%	-10%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-8 €/mp	-5 €/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		48 €/mp	45 €/mp	48 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	3251.00 mp	500 mp	633 mp	500 mp
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5 €/mp	-4 €/mp	-5 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	drum	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		-60%	-60%	-60%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-29 €/mp	-27 €/mp	-29 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	NU	NU	NU	NU
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/apa/gaz/canal in zona	in zona	in zona	in zona

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-70%	-70%	-70%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-33 €/mp	-31 €/mp	-34 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		14 €/mp	13 €/mp	14 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		14.31 €/mp	13.41 €/mp	14.40 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	42 €	36 €	34 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	75%	73%	70%
Numarul de ajustari	(buc.)	3	3	2
VALOARE DEPIATA* :	13 €/mp	43,600 €	, echivalent a	220,668 lei

*Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_D), care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Curs valutar BNR:5.0612 lei/eur

Valoarea de piata pentru :

Teren intravilan arabil S=1.302 mp.

Situat in Loc.Tarlungeni jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni

Este, rotunjit:

220.000 lei

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietății datorită localizării în zonă, și au fost aplicate acolo unde piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A: TARLUNGENI Zona IZVOR - locație superioară (-15 %) Co_B: TARLUNGENI Zona IZVOR - locație superioară (-10 %)

Co_C: TARLUNGENI Zona IZVOR - locație similară Co_D: - locație similară

Ajustările aplicate reprezintă cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustări sunt aplicate procentual și recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. În cazul nostru avem următoarea situație:

Co_A, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10% Co_B, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10%

Co_C, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10% Co_D, cu suprafața mai mică, primește o justare de -10%

Astfel, pentru <suprafață> s-au aplicat ajustări comp. A, B, C, D, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile și prop. subiect este suficient de mare încât să influențeze prețul unitar de vânzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (drum) cu cea a proprietății subiect, astfel încât nu se impune aplicarea unor ajustări.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A: NU - similar

Co_B: NU - similar

Co_C: NU - similar

Co_D: - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorată topografiei terenului.

Co_A: drept - similar

Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar

Co_D: drept - similar

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul pe care îl are asupra valorii terenului, diferența dintre topografia (relieful) comparabilelor și cea a proprietății subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezența/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului.

În general utilitățile sunt asigurate public iar atunci când acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apă etc) sau, de exemplu în cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotări care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe aceasta situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A: în zona - similar

Co_B: în zona - similar

Co_C: în zona - similar

Co_D: în zona - inferior (25 %)

Nivelul ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic că diferența în prețul plătit față de un teren ce dispune de o echipare edilitară diferită față de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) diferă de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: similar -

B: similar -

C: similar -

D: similar -

Nivelul ajustărilor a fost stabilit pe baza informațiilor istorice privind tendințele valorii în cazul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustărilor ține cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor construcțiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar

Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar

Co_D: nu este cazul - similar

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Analiza rezultatelor.

Scopul evaluărilor este de a răspunde cerințelor clienților privind valoarea dreptului lor de proprietate asupra bunului evaluat.

Pentru a răspunde acestei cerințe, evaluatorul parcurge anumiți pași ai procesului de evaluare: identifică problema de evaluare, stabilește termenii de referință ai evaluării, culege datele necesare și descrie bunul subiect, analizează piața, aplică abordarea valorii definite pentru a estima valoarea bunului prin utilizarea informațiilor de piață disponibile, curente și previzionate.

În evaluarea bunurilor imobile se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordări aplicabile și recunoscute ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. În condiții ideale, atunci când sunt aplicate pentru evaluarea aceluiaș bun, pe baza aceluiași premise ale evaluării, conduc la același rezultat sau la rezultate apropiate ca valoare, însă pot conduce și la obținerea unor rezultate diferite privind valoarea bunului evaluat.

Analiza rezultatelor

Deseori, în evaluarea unui bun, evaluatorul va analiza minim două rezultate privind valoarea bunului, aceste rezultate pot fi diferite, deși au fost obținute și prin aplicarea unei singure abordări în evaluare. Soluționarea diferențelor între rezultatele privind valoarea bunurilor este realizată de către evaluator: poate opta pentru soluționarea lor în cadrul etapei de aplicare a abordării respective sau în cadrul etapei de analiză a rezultatelor, când revizuieste întregul proces de evaluare atâta timp cât se menține integritatea fiecărei abordări în evaluare.

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordării valorii prin verificarea procesului de evaluare aplicat, a informațiilor disponibile, a tehnicilor de analiză a acestora și a judecății aplicate care a condus la raționamente coerente. Reverifică autenticitatea și pertinența datelor utilizate, definiția valorii, drepturile identificate asupra bunului subiect, ipotezele și ipotezele speciale asumate pentru a aprecia dacă metodele și tehnicile de evaluare utilizate sunt în corespondență cu aceste elemente de analiză.

Analiza rezultatelor evaluării unui bun imobil (Teren) reprezintă o revizuire a concluziilor a abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a bunului imobil subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor

În etapa de analiză a rezultatelor este foarte importantă pregătirea, experiența și raționamentul profesional al evaluatorului, acesta analizează logic și cu atenție toate procesele care conduc la fiecare rezultat privind valoarea. Criteriile care îl conduc pe evaluator la formularea unei concluzii finale, clară și bine fundamentată asupra valorii bunului subiect sunt adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare.

1. Adecvarea

- adecvarea unei abordări și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii este în mod frecvent corelată direct cu tipul bunului și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- este important de reținut rezultatul privind valoarea obținută prin aplicarea celei mai adecvate abordări nu trebuie să fie neapărat identică cu concluzia asupra valorii stabilită pe baza celei mai relevante abordări în evaluare

2. Precizia.

- precizia unei evaluări este legată de încrederea pe care o are evaluatorul privind acuratețea cu care au fost folosite datele/ informațiile, procedurile și tehnicile de analiză a acestora aplicate, precum și în abordările de evaluare utilizate;

3. Cantitatea

- calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinată prin aplicarea unei abordări în evaluare sunt influențate de adecvare și precizie;
- dacă informațiile sunt precise, dar insuficiente poate determina o concluzie asupra valorii lipsită de fundament; Adecvarea și precizia sunt două criterii care trebuie analizate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Avand în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informațiile de piață care au stat la baza aplicarii ei, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării.

5.2. Concluzia asupra valorii de piata.

Prin metoda de evaluare folosita, au fost obtinute urmatoarele valori de piata pentru subiectele de evaluat, respectiv:

Teren intravilan arabil S=1.302 mp.

Situat in Loc.Tarlungeni jud. Brasov

Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni

Valoarea de piață estimată obținută ca rezultat este:

Nr. Crt.	Localizare	Proprietar	Valoare piață lei
1	<u>Teren intravilan arabil S=3.251 mp.</u> Situat in Loc. Tarlungeni Jud. Brasov Identificat conform Extras CF. NR.113822, UAT Tarlungeni, jud.Brasov	S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.	220.000 lei

Valoarea de mai sus este o opinie a evaluatorului, putand constitui baza de pornire a unei tranzactii intre parteneri.

Metodele de evaluare folosite in aceasta lucrare, sunt recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.

Raportul de evaluare a fost intocmit de catre ing. Vasilache Viorel- Marian – Evaluator autorizat ANEVAR in evaluarea intreprinderilor, proprietatilor imobiliare si bunurilor mobile. Evaluatorul, isi suma intreaga responsabilitate pentru procedura de evaluare folosita si pentru opiniile exprimate in prezentul.

Raport de evaluare, precizand ca nu are nici un interes personal, in prezent sau in viitor, in evaluarea respectivelor bunuri. Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, evaluatorul garanteaza ca cele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte; analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile specifice si reprezinta analize, opinii si concluziile personale, nefiind influentate de nici un factor.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori de evaluare sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarile si metodologia de lucru agreata de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania – ANEVAR.

Evaluator autorizat ANEVAR

Ing. Vasilache Viorel Marian - Legitimatia 16995



ANEXE

ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL BRAȘOV

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.

Sediu social: Municipiul Brașov, Aleea PETUNIEI, Nr. 6, camera 1, Bloc 25, Scara D, Ap. 14, Județ
Brașov

Activitatea principală: 6810 - Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare proprii

Cod Unic de înregistrare: 38789689 din data de: 02.02.2018

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRAC 18/249/2018
Nr. de ordine în registrul comerțului: 18/249/01.02.2018
Data eliberării: 02.02.2018

DIRECTOR,
Tatiana TOMA

Seria B Nr. 3450702

1.Teren intravilan arabil S=1.302 mp.

Situat in Loc.Tarlungeni jud. Brasov Jud. Brasov Identificat conform EXTRAS CF. NR.113822, UAT Tarlungeni



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 113822 Tărlungeni

Nr. cerere	40454
Ziua	04
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100186820957



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Brasov, UAT Tărlungeni, Loc. Tarlungeni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	113822	3.251	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
136243 / 30/07/2024		
Act Notarial nr. 1462, din 29/07/2024 emis de RADU RĂZVAN;		
B4	se radiază dreptul de proprietate asupra imobilului de la A.1, înscris la poziția B.3 ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate, în condițiile art.562 Cod Civil, de către DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L.	A1

C. Partea III. SARCINI

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

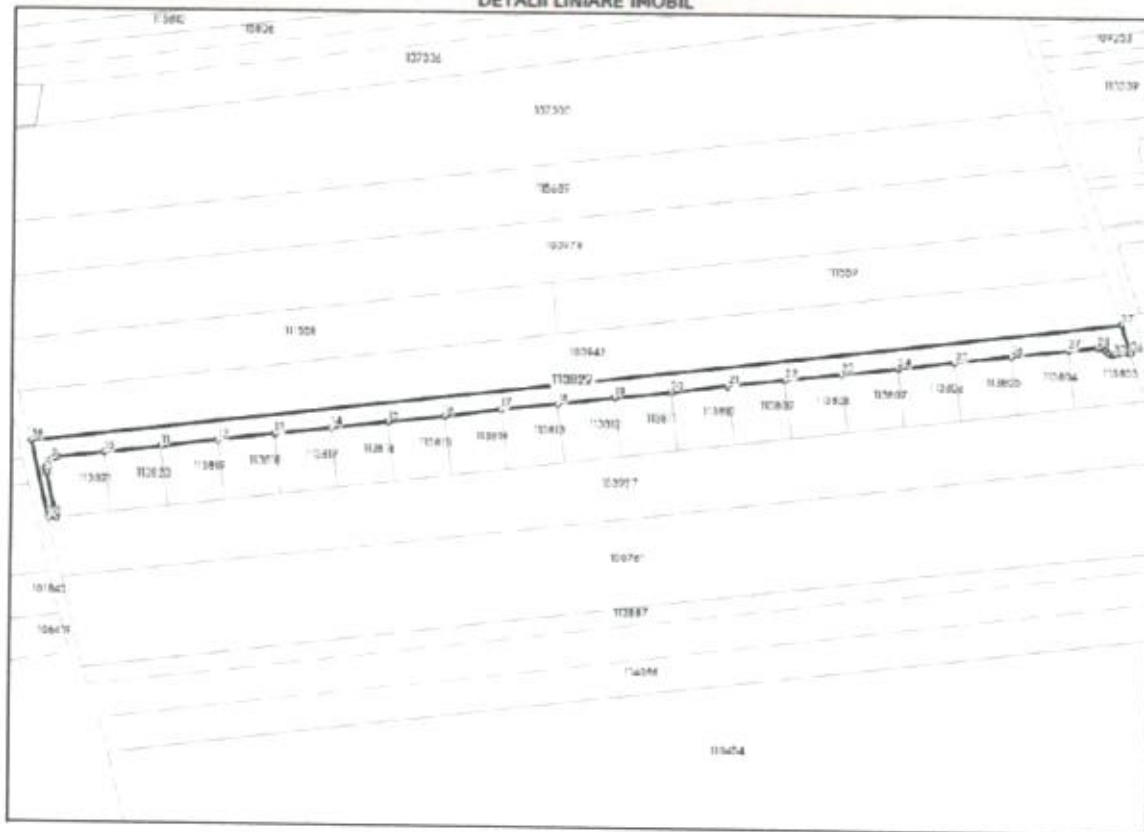
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
113822	3.251	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	3.251	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.017
3	4	1.389
5	6	1.394
7	8	1.388
9	10	17.89
11	12	21.799

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	17.562
4	5	1.395
6	7	1.394
8	9	1.393
10	11	21.799
12	13	21.798

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
13	14	21.798	14	15	21.798
15	16	21.798	16	17	21.798
17	18	21.798	18	19	21.798
19	20	21.798	20	21	21.798
21	22	21.798	22	23	21.798
23	24	21.798	24	25	21.798
25	26	21.798	26	27	21.798
27	28	10.968	28	29	1.227
29	30	1.221	30	31	1.224
31	32	1.224	32	33	0.724
33	34	0.722	34	35	0.724
35	36	6.706	36	37	11.239
37	38	418.95	38	1	30.606

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

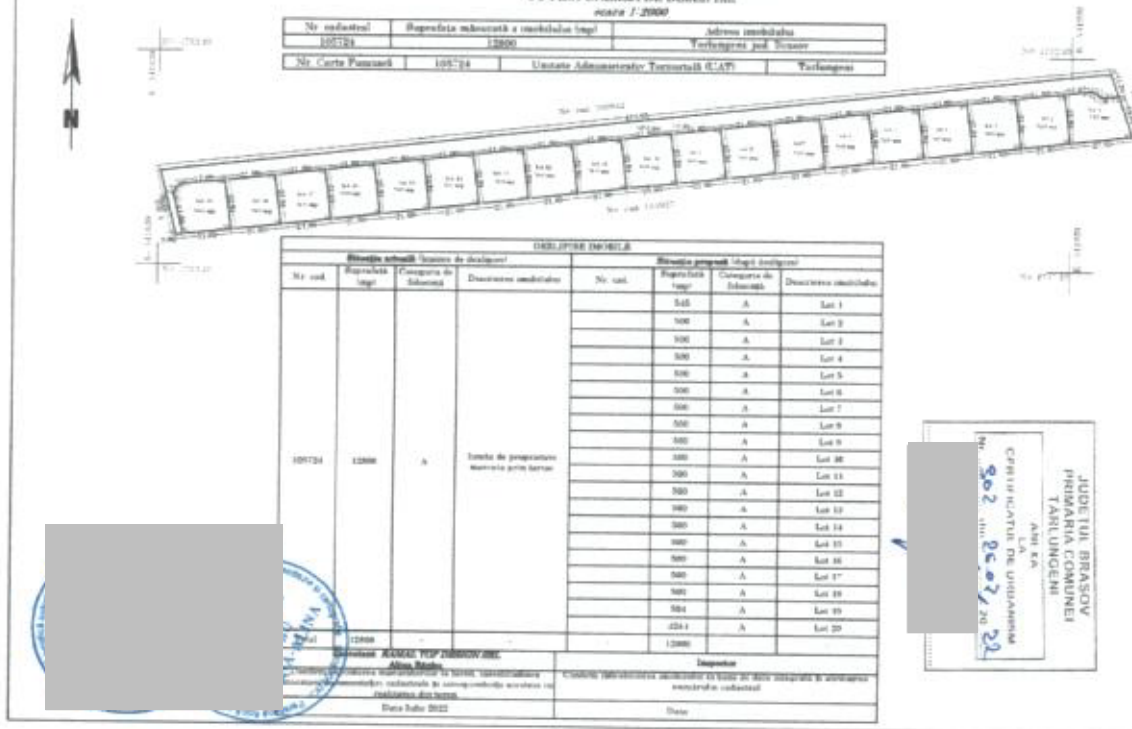
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/03/2025, 09:06

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE
scara 1:2000

Anexa nr. 1.96



S.C. DANCO IMOBILIARE PROPERTY S.R.L. C.I. (RO3878088) I.E. J060402018 Capital social 200
BRASOV str. ALEEA RETUNELI nr. 8 bl. 25 sc. D ap. 14/101 BRASOV bl. 074163583

REGISTRUL IMOBILIZARILOR

30.04.2025

Nr. Inv.	Denumire imobilizare	Data intrari	Numar document	Clasa	Valoare intrare	Durata finc.	Valoare modernizari	Valoare de inventar	Val. ramasa (neamortizata)	Durata ramasa	Amortizare lunara	Amortizare inregistrata	Data legeri
2111 TERENURI													
15	PARCELA 5 - CP - 114855 - 667 mp	02.03.2023	6		17 862.27	0	0.00	17 862.27	17 862.27	0	0.00	0.00	..
16	PARCELA 6 - CP 114856 - 619 mp	02.03.2023	6		16 595.53	0	0.00	16 595.53	16 595.53	0	0.00	0.00	..
21	PARCELA 11 - CP 114861 626 mp	02.03.2023	11		16 793.06	0	0.00	16 793.06	16 793.06	0	0.00	0.00	..
22	PARCELA 12 CP 114862 628 mp	02.03.2023	12		16 836.68	0	0.00	16 836.68	16 836.68	0	0.00	0.00	..
34	PARCELA 24 CP 114874 - 608 mp	02.03.2023	24		24 334.40	0	0.00	24 334.40	24 334.40	0	0.00	0.00	..
38	PARCELA 28 CP 114875 - 476 mp	02.03.2023	28		12 756.80	0	0.00	12 756.80	12 756.80	0	0.00	0.00	..
39	PARCELA 29 CP 114876 - 440 mp	02.03.2023	29		11 792.00	0	0.00	11 792.00	11 792.00	0	0.00	0.00	..
44	PARCELA 34 CP 114884 - 348 mp	02.03.2023	34		9 246.00	0	0.00	9 246.00	9 246.00	0	0.00	0.00	..
46	PARCELA 36 CP 114886 - 12 mp	02.03.2023	36		321.72	0	0.00	321.72	321.72	0	0.00	0.00	..
58	PARCELA 48 CP 114890 - 10 mp	21.04.2023			268.10	0	0.00	268.10	268.10	0	0.00	0.00	..
62	PARCELA 52 CP 114941 - 932 mp	21.04.2023			13 405.00	0	0.00	13 405.00	13 405.00	0	0.00	0.00	..
72	LOT 9 - CP 101283 - 685 mp	12.06.2023	685		39 116.60	0	0.00	39 116.60	39 116.60	0	0.00	0.00	..
79	LOT 16 - CP 101302 - 2101 mp	12.06.2023	692		125 471.72	0	0.00	125 471.72	125 471.72	0	0.00	0.00	..
81	nr 1 CP 113853 645 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
82	nr 2 - CP 113854 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
83	nr 3 - CP 113855 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
84	nr 4 - CP 113856 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
85	nr 5 - CP 113857 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
86	nr 6 - CP 113859 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
87	nr 7 - CP 113859 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
88	nr 8 - CP 113810 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
89	nr 9 - CP - 113811 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
90	nr 10 - CP - 113812 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
91	nr 11 - CP - 113813 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
92	nr 12 - CP - 113814 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
93	nr 13 - CP - 113815 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
94	nr 14 CP - 113816 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
95	nr 15 - CP - 113817 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
96	nr 16 - CP - 113818 630 mp	28.02.2024	686		33 630.00	0	0.00	33 630.00	33 630.00	0	0.00	0.00	..
99	nr 19 - CP - 113821 634 mp	28.02.2024	686		33 895.00	0	0.00	33 895.00	33 895.00	0	0.00	0.00	..
100	nr 20 - CP - 113822 3291 mp	28.02.2024	686		218 862.00	0	0.00	218 862.00	218 862.00	0	0.00	0.00	..

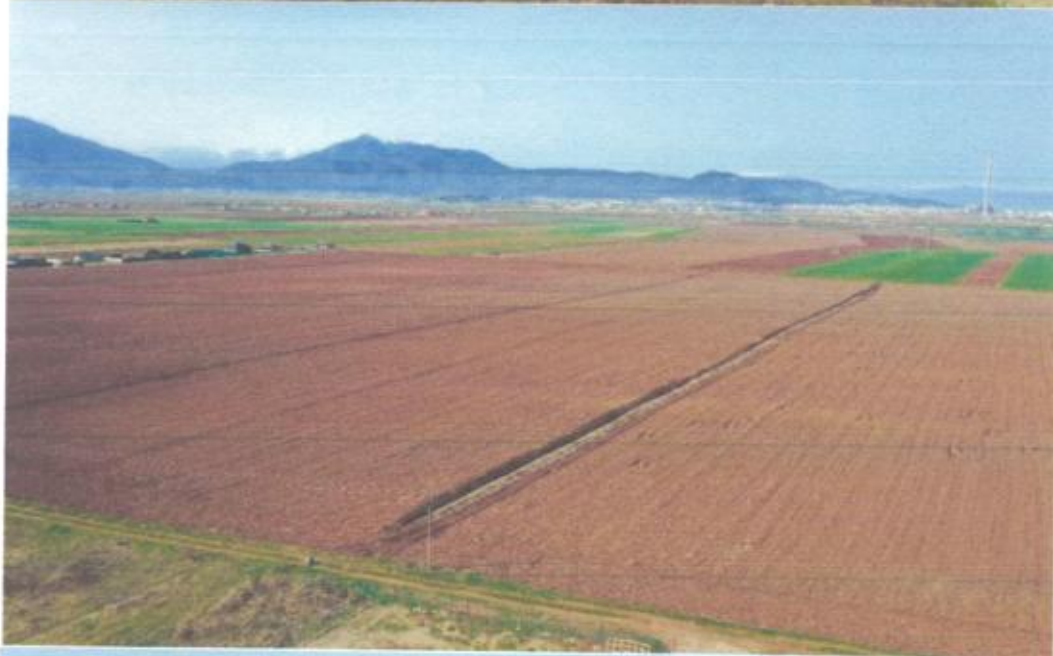
Fisa mijlocului fix

Numar inventar	100	Gestiune	TARLUNGENI
Denumire mijloc fix	lot 20 -CF - 113822 3251 mp		
Document	685/28.02.2024	Furnizor	GOCSMAN AURICA
Durata normala de functionare	0 luni	Data amortizarii complete	29.02.2024
Codul de clasificare			

Valoare intrare	218 662.00
Amortizare inregistrata	0.00
Amortizare lunara	* * * * *
Valoare ramasa	218 662.00

FOTO IMOBIL





INFORMATII DIN PIATA
COMPARABILE TEREN LOC. TARLUNGENI jud. Brasov

COMP. 1 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-exterior-est-500mp-261142117>

imobiliare.ro



Site-ul de **găsiți** imobiliare

[Adaugă anunț](#)

[Cont meu](#)

[Pentru tine](#)

[Vânzare](#) > [Terenuri construcții](#) > [Județul Brașov](#) > [Brașov](#) > [Exterior Est](#) > Teren intravilan, ideal construcție casa, Sacele - Izvor, Brașov

Teren intravilan, ideal construcție casa, Sacele - Izvor, Brașov.

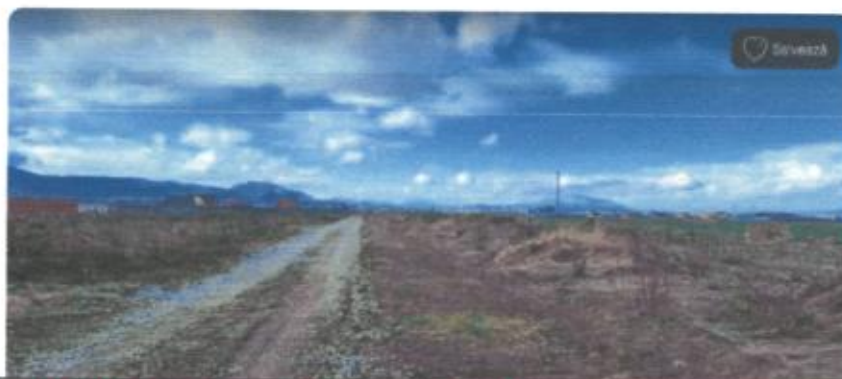
Exterior Est, Brașov - [Vezi Hartă](#)

66 €/mp

33.000 €

Rate de la 744 RON/lună

[simulează credit](#)



[Salvează](#)



Florin Tonu

Sales Associate

ASCENDENT IMOBILIARE

PRO



0721218273

C/76/76/2018 / 05/11/1503

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten



imobiliare.ro



Site-ul de **găsiți** imobiliare

Teren intravilan, ideal construcție casa, Sacele - Izvor, Brașov. - 33.000 €

[Exterior Est, Brașov](#) - [Vezi Hartă](#)

Specificații

ID anunț: X506133E2

Actualizat în: 27.05.2025

Suprafață teren:

500 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

20 m

Nr fronturi stradale:

1

Facilități

Destinație

Rezidențial

Utilități

Apă Curent

Comision

2%

[Galeria](#) [Localizare](#) [StreetView](#)



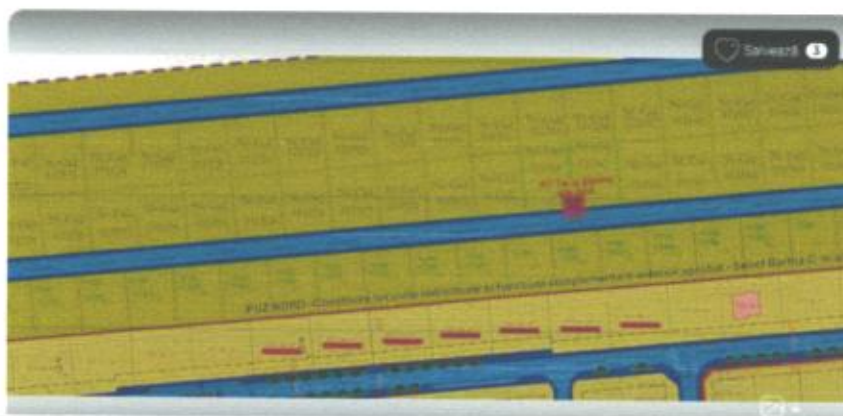
Teren intravilan str.Constelatiei,Valea cu flori -Tarlungeni

Periferie Brasov Vezi Hartă

58.45 €/mp

37.000 €

Rate de la 834 RON/lună [simulează credit](#)



OV Ovidiu Cismas
CBV imobiliare

0726121113
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Specificații

ID anunț: XA0C0300M

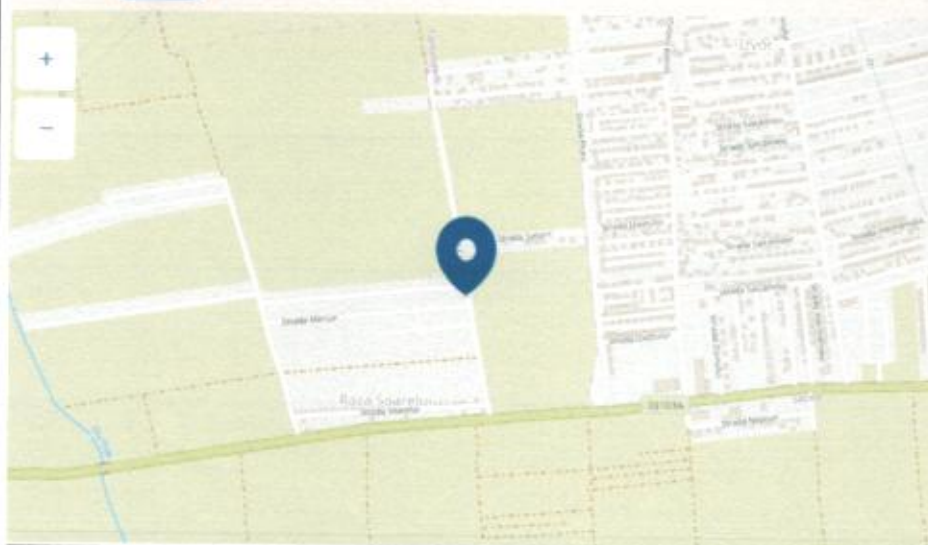
Actualizat în: 28.03.2025

Suprafață teren:	633 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	25 m
Nr fronturi stradale:	1	P.O.T.:	40%
Sursa coef. urbanistici:	P.U.Z.	Lățime drum acces:	9 m
Regim înălțime:	2 m		

Facilități

Destinație	Rezidențial
Utilități	Apă Curent
Amenajare strazi	Pietruite

Galerie Localizare StreetView



0726121113

Apelază acum

OV Ovidiu Cismas

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm
când răspunde și poți
continua conversația din
contul tău.

Bună ziua! Mă interesează această
imobilizare

COMP. 3 <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-brasov-exterior-est-500mp-226023578>

imobiliare.ro

Adaugă anunț

Marian Vădăcă

Parcele teren 500mp, Vis-a-Vis cartier Izvor

Exterior Est, Brașov - [Vezi Hartă](#)

48 €/mp

24.000 €



Adrian Cernat

Agent

Legitimob



0770141792

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Specificații

ID anunț: XBOD0300G

Actualizat în: 19.06.2024

Suprafață teren:

500 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Facilități

Destinație

Rezidențial

Utilități

Apă Canalizare Gaze Curent

Galerie

Localizare

StreetView

X



0770141792

Apelază acum



Adrian Cernat

Cere detalii suplimentare
proprietarului. Te anunțăm
când răspunde și poți
continua conversația din
contul tău.



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TÂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Târlungeni, com. Târlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

HOTĂRÂREA

Nr. 10 din data de 04.01.2022

privind aprobarea PUZ - ului «Construire locuințe» in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, pentru terenul situat in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, strazile DE4-DE8, in scris in CF nr. 105724 Tarlungeni, nr. cad. 105724, in suprafata de 12.800 mp., la cererea d-nei Gocsman Aurica, prin reprezentant legal Ranbu Alina;

Consiliul Local al Comunei Tarlungeni, Jud. Brasov, intrunit in sedinta ordinara, in data de 04.01.2022, orele 15,30;

Având în vedere Proiectul de hotarare si Referatul de aprobare al acestuia, initiate si semnate de dl. Primar al Comunei Tarlungeni, Jud. Brasov, precum si solicitarea d-nei Gocsman Aurica, prin reprezentant legal Ranbu Alina, inregistrata cu nr. 12.391/12.07.2021, prin care cere aprobarea PUZ – ului «Construire locuințe» in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, pentru terenul situat in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, Str. DE4-DE8, in scris in CF nr. 105724 Tarlungeni, nr. cad. 105724, in suprafata de 12.800 mp.;

Vazand Raportul de specialitate întocmit de Compartimentul "Urbanism si Amenajarea Teritoriului", înregistrat la Primăria Comunei Târlungeni cu nr. 21.395/17.11.2021 (nr. de înregistrare CL 299/17.11.2021);

Conform prevederilor HCL Tarlungeni nr. 26/2014 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului;

Vazand concluziile Raportului de informare si consultare a publicului privind aprobarea PUZ-ului «Construire locuințe» in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, inregistrat cu nr. 21.359/17.11.2021, din care reiese ca s-au respectat procedurile prevazute de Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului;

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor in constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In conformitate cu prevederile art. 2 din Legea nr. 350/1991 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. c), art. 154, alin. (1), alin. (2), art. 155, alin. (5), lit. f) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, privind Codul administrativ;

Vazand Avizul favorabil al Comisiei de specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Comunei Tarlungeni;

In urma dezbatelor din cadrul sedintei;

În baza art. 139 alin. (3) lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a) si art. 243, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1: Consiliul Local al Comunei Tarlungeni, Jud. Brasov aproba PUZ - ul "Construire locuințe" in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, pentru terenul situat in Comuna Tarlungeni, Jud. Brasov, strazile DE4-DE8, in scris in CF nr. 105724 Tarlungeni, nr. cad. 105724, in suprafata de 12.800 mp., la cererea d- nei Gocsman Aurica, prin reprezentant legal Ranbu Alina.

Art. 2: Prezenta hotarare va fi dusa la îndeplinire de catre Primarul Comunei Tarlungeni si Compartimentul « Urbanism si Amenajarea Teritoriului » din cadrul Primariei Comunei Tarlungeni.

Art. 3: Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 4: Secretarul General al UAT Comuna Tarlungeni va comunica prezenta hotarare:

- Institutiei Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Tarlungeni;
- Compartimentului «Urbanism si Amenajarea Teritoriului» din cadrul Primariei Comunei Tarlungeni;

- d- nei Gocsmán Aurica, prin reprezentant legal Ranbu Alina;
- și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie.

Art. 5: Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 11 voturi «pentru», 1 «împotriva» și 2 abțineri din numărul total de 17 consilieri locali, 14 consilieri locali fiind prezenți.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
CIOFLINC MARIA-ADRIANA**



**Secretar General al UAT
Comuna Tarlungeni,
Pedestru Diana**



Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0.	1	2	
1.	Adoptarea hotărârii	04/01/2022	
2.	Comunicarea către Primarul Comunei Tărlungeni	11/01/2022	
3.	Comunicarea către Prefectul județului Brașov	14/01/2022	
4.	Aducerea la cunoștință publică	14/01/2022	www.comunatarlungeni.ro
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	--	--
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	04/01/2022	DA



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE

nr. 357 din 17.11.2025

a proiectului de hotarare al consiliului local

privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al institutiilor publice si activitatilor finantate integral sau partial din veniturile proprii ale Comunei Tarlungeni pe anul 2025, conform Anexei care face parte integranta din prezenta

Având în vedere:

- Raportul de specialitate nr. 807/17.11.2025 al Serviciului Salubritate Tarlungeni, serviciu public de interes local aflat în subordinea Consiliului Local al Comunei Tărlungeni prin care se propune rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al Serviciului, pe anul 2025, conform Anexei;
- art. 5, alin. 3, art. 13, art. 19, alin. (2), art. 20, alin. 1, lit. h si ale art. 29, at. 49 alin. 4,5,6,7 din Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificarile şi completările ulterioare;
- Legea nr. 9 a bugetului de stat pe anul 2025, publicată în monitorul oficial al României nr. 118/10.02.2025,
- art. 87, art. 129, alin. (2) lit. „d”, şi alin. (7), lit. „n”, „p” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
- HCL nr. 22/31.03.2025 privind aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli al instituţiilor publice şi activităţilor finanţate integral sau parţial din veniturile proprii ale Comunei Tărlungeni pe anul 2025,

In baza art. 136, din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Propun Consiliului Local al Comunei Tarlungeni spre competenţă analiză, aprobarea rectificarii bugetului de venituri si cheltuieli al Serviciului Salubritate Tarlungeni, pe anul 2025, conform Anexei inaintate si proiectului de hotarare.

Inițiator, Primar,
Beșchea Severius-Florin



Comp. Juridic,
c.j. Magdalena MARIN





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com str.
Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Proiect de hotărâre a Consiliului Local nr. 358 din data de 17.11.2025

privind rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al institutiilor publice si activitatilor finantate integral sau partial din veniturile proprii ale Comunei Tarlungeni pe anul 2025, conform Anexei care face parte integranta din prezenta

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, Jud. Brașov, întrunit în ședință ..., în data de, orele; Având în vedere Referatul de aprobare nr. 357/17.11.2025 și Proiectul de hotărâre al inițiatorului Primarul Comunei Tărlungeni – d.l Beșchea Severius Florin, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Salubritate Tărlungeni din cadrul Primăriei Comunei Tărlungeni nr. 807/17.11.2025, nr. de înreg. CL 359/17.11.2025, prin care se propune rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al Serviciului, pe anul 2024, conform Anexei;

Vazand prevederile:

-Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa, republicata cu modificarile si completarile ulterioare,

- art. 5, alin. 3, art. 13, art. 19, alin. (2), art. 20, alin. 1, lit. h si ale art. 29, at. 49 alin. 4,5,6,7 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificarile și completările ulterioare;

- Legea nr. 9 a bugetului de stat pe anul 2025, publicată în monitorul oficial al României nr. 118/10.02.2025,

- art. 87, art. 129, alin. (2) lit. „d”, și alin. (7), lit. „n”, „p” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;

- HCL nr. 22/31.03.2025 privind aprobarea bugetului de venituri si cheltuieli al instituțiilor publice și activităților finanțate integral sau parțial din veniturile proprii ale Comunei Tărlungeni pe anul 2025

În baza art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. f) coroborate cu prevederile art. 5 lit. cc), art. 196 alin. (1) lit. a) si art. 243, alin. 1, lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Consiliul Local al Comunei Tarlungeni aproba rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli al institutiilor publice si activitatilor finantate integral sau partial din veniturile proprii ale Comunei Tarlungeni pe anul 2025, conform Anexei care face parte integranta din prezenta.

Art. 2. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Initiator Primar,
Severius-Florin Beșchea

Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN

Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Tarlungeni
c.j. Cimpoaie Mihail Bogdan

Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “impotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

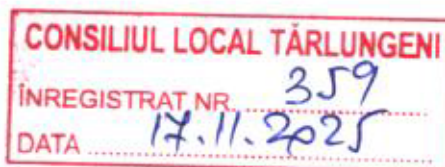
Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Brașov;
- Primarului Comunei Târlungeni;
- Serviciului Salubritate Târlungeni din cadrul Primăriei Comunei Târlungeni
- Compartimentului “Buget - Contabilitate” din cadrul Primăriei Târlungeni;
- DGRFP Mun. Brașov, Jud. Brașov;
- Se afișează pe pagina de internet a Comunei Târlungeni www.comunatarlungeni.ro.



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI
Serviciul Salubritate Tărlungeni
t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072,
: salubritate@comunatarlungeni.ro
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov;
cod postal: 507220



Nr.inreg.80717.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE
privind rectificarea Bugetul de Venituri si Cheltuieli
la
SERVICIUL SALUBRIZARE TARLUNGENI
pentru anul 2025

Serviciul Salubritate, prin prezentul raport, va aduce la cunostinta ca este necesara rectificarea bugetului de venituri si cheltuieli, pe anul 2025, intre articole si aliniate, astfel:

CHELTUIELI

Capitolul 74.05.01. SURSA G - SALUBRITATE

SALARII

Art 10.01.01 Salarii de baza - Se suplimenteaza cu suma de	158.000 lei
Art 10.01.05 Spor pentru conditii de munca - Se disponibilizeaza micsoreaza cu suma de	- 2.500 lei
Art 10.01.17 Indemnizatia de hrana - Se suplimenteaza cu suma de	- 1.500 lei
Art 10.02.06 Vouchere de vacanta - Se disponibilizeaza cu suma de	-8.000 lei
Art 10.03.07 Contributia asiguratorie pentru munca - Se suplimenteaza cu suma de	1.500 lei

SERVICII SI MATERIALE

Art 20.01.05 Carburanti lubrifianti - Se disponibilizeaza cu suma de	-25.000 lei
Art 20.01.06 Piese de schimb - Se disponibilizeaza cu suma de	-15.000 lei
Art 20.01.08 Posta, telecomunicatii, radio, tv, internet - Se disponibilizeaza cu suma de	-1.000 lei
Art 20.05.30 Alte obiecte de inventar- Se disponibilizeaza cu suma de	-2.500 lei
Art 20.06.01 Detasari, deplasari interne- Se disponibilizeaza cu suma de	-1.500 lei
Art 20.13.00 Pregatire profesionala - Se disponibilizeaza cu suma de	-5.500 lei
Art 20.30.30 Se disponibilizeaza cu suma de	-100.000 lei

Sef Serviciu
TAIZS IANOS





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE a proiectului de hotărâre a consiliului local Nr. 360 din data de 17.11.2025

privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni

Având în vedere:

- declarațiile notariale autentificate anexa la raport de specialitate nr. 4742/17.11.2025 al Comp. Cadsaru Registru Agricol, prin care proprietarii persoane fizice și juridice ale imobilelor au renunțat la dreptul de proprietate în vederea amenajării terenului ca drum public de către UAT Comuna Tărlungeni;
- prevederile art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 553 alin. (2), art. 562 alin. 2, art. 888, art. 887 alin 3 coroborat cu art. 889 alin. 1, alin 2 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 296 alin 2) din OUG 57/2019

În conformitate cu art. 136 alin. 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Supun spre competența analiză și aprobare, Consiliului Local al Comunei Tărlungeni proiectul de hotărâre *privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni*, în forma prezentată.

Inițiator PRIMAR,
Severius Florin BEȘCHEA



Comp. Juridic
Magdalena MARIN





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTARARE a consiliului local Nr. 361 din data de 17.11.2025

privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud.Brașov, cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, Jud. Brașov, întrunit în ședință ordinară, în data de, orele

Analizând Referatul de aprobare nr. 360/14.11.2025 și Proiectul de hotărâre al initiatorului Primar al Comunei Tărlungeni, dl. Beșchea Severius Florin, precum și necesitatea reglementării situației juridice a unor imobile teren ținând seama de declarațiile de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni,

Luând în considerare Raportul de specialitate nr. 4742/17.11.2025 al Compartimentului Cadastru Registru Agricol, nr. înregistrare C.L.362/17.11.2025,

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicata cu modificările și completările ulterioare, art. 562 alin (2), art. 863 lit c), art. 888, art. 887 alin.3 coroborat cu 889 alin. 1 și alin. 2 ale Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare, art. 296 alin 2) din OUG nr. 57/2019, art. 2 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. 2 lit.c, art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139, alin. (1), alin. (2), alin (3) lit g), art. 196, alin. 1, lit. a), art. 197 alin (1), art. 243 alin. (1) lit. a) și ale art. 291 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 . Consiliul Local al Comunei Tărlungeni ia act și își însușește declarațiile de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren cuprinse în *Anexa* ce face parte integrantă din prezenta, situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud.Brașov, imobilele fiind preluate în domeniul privat al UAT Comuna Tărlungeni.

Art. 2 . Se aprobă trecerea din domeniul privat în domeniul public al UAT Comuna Tărlungeni a imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud.Brașov, cuprinse în *Anexa* ce face parte integrantă din prezenta, cu destinația de drum și înscrierea dreptului de proprietate publică a Comunei Tărlungeni asupra acestora.

(2) Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Comuna Tărlungeni se completează în mod corespunzător, imobilele de fac obiectul prezentei înscriindu-se în evidențele contabile ale UAT Comuna Tărlungeni.

Art. 3. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesați la instanța de contencios administrativ în condițiile Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Initiator, PRIMAR
BESCHEA SEVERIUS FLORIN



Avizat de legalitate,
Secretar General UAT Târlungeni
c.j Cimpoaie Mihail Bogdan



întocmit Compartiment Juridic
c.j. Magdalena MARIN



Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

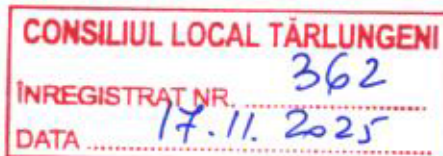
- Institutiei Prefectului, Jud. Brasov;
- Primarului Comunei Târlungeni ;
- Compartimentului Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- membrilor Comisiei de inventariere a domeniului public al UAT Comuna Târlungeni;
- OCPI Brasov;
- și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul consiliului local și/sau pe pagina de internet proprie www.comunatarlungeni.ro



PRIMĂRIA COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Comp. Cadastru Registru Agricol
Nr. 4242/17.11.2025



Aprobat, PRIMAR
Boschea Severius Florin

RAPORT de SPECIALITATE la proiectului de hotărâre

privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate a mai multor persoane fizice și juridice asupra cotelor din imobilele având destinația - drum, situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud. Brașov, înscrise în CF nr. 117356 Tărlungeni, CF nr. 113511 Tărlungeni, CF nr. 113722 Tărlungeni, CF nr. 108974 Tărlungeni, CF nr. 110196 Tărlungeni, CF nr. 106115 Tărlungeni, CF nr. 104590 Tărlungeni, CF nr. 101550 Tărlungeni, CF nr. 101550 Tărlungeni, CF nr. 101658 Tărlungeni, CF nr. 116996 Tărlungeni, CF nr. 108055 Tărlungeni, CF nr. 109428 Tărlungeni, CF nr. 110518 Tărlungeni, CF nr. 113619 Tărlungeni, CF nr. 113620 Tărlungeni, CF nr. 116963 Tărlungeni, CF nr. 116479 Tărlungeni, CF nr. 116287 Tărlungeni și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni

Prin declarațiile notariale autentificate menționate în anexa la prezentul raport de specialitate, proprietarii persoane fizice și juridice ale imobilelor au renunțat la dreptul de proprietate în vederea amenajării terenului sus menționat ca drum public de către UAT Comuna Tărlungeni.

Având în vedere prevederile art. 553 alin. (2), art. 562 alin. 2, art. 887 alin.3 coroborat cu 889 alin.1, alin. 2 din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare, art. 296 alin 2) din OUG nr. 57/2019,

Fată de cele mai sus arătate, propunem spre analiză și aprobare Consiliului Local, proiectul de hotărâre privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate a persoanelor fizice și juridice menționate în tabelul anexat asupra suprafețelor de teren cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni, în forma prezentată.

Anexat: - declarațiile notariale;
- extrase de carte funciară.

Întocmit,
Ghita Dan Adrian
Consilier
Comp. Cadastru Registru Agricol

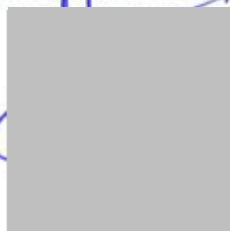
privind acceptarea declarațiilor de renunțare la dreptul de proprietate al unor persoane fizice și juridice asupra imobilelor teren situate în intravilanul Comunei Tărlungeni, jud.Brașov, cu destinația drum și aprobarea trecerii acestora din domeniul privat în domeniul public al UAT Comunei Tărlungeni

Imobile ce fac parte din str. Harmanului				
Nr.crt	Nr.Cad.	Suprafata (mp)	DeclaratieNotar	Persoana fizica/juridica renuntatoare
1	117356	1385	Act Notarial nr. 1957, din 10/09/2025 emis de DRĂGUȘIN Emil	IOSI COM CONSTRUCT SRL, ROETIC CONSTRUCT SRL
2	113511	1941	Act Notarial nr. 711, din 24/05/2022 emis de NP ALBU FLORIN-ALEXANDRU	PANCU MIHAI, PANCU ALEXANDRA, IANCU LUI OPREA, IANCU LUI PAULA, DINU ANCA-MARIA, DANCIU BOGDAN
3	113722	70	Act Notarial nr. 615, din 21/02/2023 emis de NP ISBASOIU FLOREA;	DUMITRESCU MIHAI CATALIN
4	108974	1500	Act Notarial nr. 191, din 05/05/2020 emis de ALBU FLORIN-ALEXANDRU	BRESCAN ION, FORIS MAGDA, FORIS ALEXANDRU, DEAK ELENA
5	110196	803	Act Notarial nr. 300, din 11/03/2021 emis de NP Cracut Cleopatra Luminita	DUCA-PARASCHIVU FLORICA, MALACEA MIHAI
6	106115	2649	Act Notarial nr. 889, din 02/03/2020 emis de ISBASOIU DANIELA FLORENTINA;	HECTAR INVEST SRL
7	104590	3284	Act Notarial nr. 4233, din 24/11/2020 emis de ISBASOIU FLOREA;	HECTAR INVEST SRL
8	101550	2245	Act Notarial nr. 649, din 16/10/2024 emis de BREBENEL ANDREEA-MARIA	KOCZ ANDREEA MONICA, KOCZ ARPAD EUGEN, CRISTEA ADINA, CRISTEA CULITA CRISTIAN, MOUTTET MARIA
9	101658	3363	Act Notarial nr. 4232, din 24/11/2020 emis de ISBASOIU FLOREA	CIRNECI CRISTIAN

Imobile ce fac parte din str. Izvorului				
Nr.crt	Nr.Cad.	Suprafata (mp)	Notar	Persoana fizica/juridica renuntatoare
1	108579	1906	Act Notarial nr. 2051, din 06/11/2020 emis de GRĂMADĂ ANTONIU-GHEORGHE;	HECTAR INVEST SRL
2	107596	2143	Act Notarial nr. 2051, din 06/11/2020 emis de NP GRĂMADĂ ANTONIU-GHEORGHE;	HECTAR INVEST SRL
3	108055	2032	Act Notarial nr. 2052, din 06/11/2020 emis de GRĂMADĂ ANTONIU-GHEORGHE;	CIRNECI CRISTIAN si CIRNECI ELENA ANDREEA
4	109428	1659	Act Notarial nr. 4233, din 24/11/2020 emis de ISBASOIU FLOREA;	HECTAR INVEST SRL
5	110518	3191	Act Notarial nr. 2351, din 08/08/2024 emis de ISBASOIU FLOREA;	CIRNECI CRISTIAN si CIRNECI ELENA ANDREEA
6	116996	59	Act Notarial nr. 327, din 26/06/2025 emis de ALBU FLORIN-ALEXANDRU;	MANDRU LAURA ELENA
7	113619	4118	Act Notarial nr. 1677/2022, din 22/07/2022 emis de RADU RĂZVAN;	ONEA OLIVER-DAN-SEVER, ONEA ALICE DANIELA, GHINET LEONARD CONSTANTIN, BANCUI CIPRIAN, KORONA IDEAL CONSTRUCT SRL
8	113620	560	Act Notarial nr. 1330, din 09/06/2022 emis de RADU RĂZVAN;	ONEA OLIVER-DAN-SEVER, ONEA ALICE DANIELA, GHINET LEONARD CONSTANTIN, BANCUI CIPRIAN, KORONA IDEAL CONSTRUCT SRL
9	116963	58	Act Notarial nr. 841, din 20/06/2025 emis de Dutu Carmen-Anca	PURDEA MIHAIL SI PURDEA MIHAI SEBASTIAN
10	116479	65	Act Notarial nr. 1862, din 28/12/2023 emis de ROTH JENO;	CRACIUN ION-DUMITRU si CRACIUN ERIKA
11	116287	771	Act Notarial nr. 478, din 18/03/2025 emis de NP RADU RĂZVAN;	MIT COMMERCE BRANDFORD SRL

Comp. Cadastru Registru Agricol

Insp. Dan Adrian GHÎȚĂ





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

REFERAT DE APROBARE

NR. 363 din data de 19.11.2025

a proiectului de hotărâre a Consiliului Local

privind aprobarea traseelor microbuzelor şcolare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învăţământul preuniversitar de stat, în anul şcolar 2025 - 2026

Analizând:

- adresa nr. 3438/03.10.2025 a Scolii Gimnaziale Tărlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 53055/03.10.2025 cuprinzând traseele microbuzelor şcolare pe raza UAT Tărlungeni, destinate transportului elevilor din învăţământul preuniversitar de stat,
- prevederile Legii nr. 162 din 29 mai 2024 pentru utilizarea autovehiculelor şcolare destinate transportului elevilor din învăţământul preuniversitar de stat ,

În conformitate cu prevederile cu art. 136 alin 1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

Supun spre competenţa analizei şi aprobării, Consiliului Local proiectul de hotărâre *privind aprobarea traseelor microbuzelor şcolare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învăţământul preuniversitar de stat, în anul şcolar 2025 - 2026*, în forma prezentată.

Iniţiator, PRIMAR
BEŞCHEA SEVERIUS-FLORIN



Comp. Juridic.
c.i. Magdalena MARIN





CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com str.
Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Braşov; cod postal: 507220

PROIECT DE HOTĂRÂRE a Consiliului Local Nr. 365/19.11.2025

**privind aprobarea traseelor microbuzelor şcolare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a
elevilor din învăţământul preuniversitar de stat, în anul şcolar 2025 - 2026**

Consiliul Local al Comunei Tărlungeni, întrunit în şedinţă ..., în data de orele

Analizând Referatul de aprobare nr. 363/19.11.2025 şi Proiectul de hotărâre al iniţiatorului Primarul Comunei Tărlungeni –dl. Beşchea Severius Florin, adresa nr. 3438/03.10.2025 a Scolii Gimnaziale Tărlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 53055/03.10.2025 cuprinzând traseele microbuzelor şcolare pe raza UAT Tărlungeni, destinate transportului elevilor din învăţământul preuniversitar de stat,

Având în vedere Raportul de specialitate nr. 4769/63196/19.11.2025 al Comp. Juridic, nr. CL 366/19.11.2025,

Văzând prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 162 din 29 mai 2024 pentru utilizarea autovehiculelor şcolare destinate transportului elevilor din învăţământul preuniversitar de stat, Ordonanţei Guvernului nr. 27/2011 privind transporturile rutiere, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul art. 129, alin. 1, alin.2, lit. d, alin. 7, lit. a, art. 133 alin. (1), art. 134 alin. (1) lit. a), art. 139, alin. 1, alin. 2, art. 196, alin. 1, lit. a) art. 243 alin. (1) lit. a) si ale art. 291 alin. (3) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă traseele microbuzelor şcolare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învăţământul preuniversitar de stat, în anul şcolar 2025 – 2026, conform *Anexei* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul Comunei Tărlungeni, prin aparatul de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către cei interesaţi la instanţa de contencios administrativ în condiţiile Legii nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

Initiator Primar,
Severius-Florin Beşchea



Comp. Juridic
c.j. Magdalena MARIN



Avizat pentru legalitate
Secretar General, UAT Tarlungeni
c.i. Cimpoeie Mihail Bogdan



Hotărâre a fost adoptată: voturi „pentru”; “împotrivă”; “abțineri”

Număr consilieri în funcție: 17

Număr consilieri prezenți la ședință:.....

Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului județului Brașov;
- Primarului Comunei Târlungeni;
- Școlii Gimnaziale Târlungeni;
- Se afișează pe pagina de internet a Comunei Târlungeni www.comunatarlungeni.ro



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TĂRLUNGENI

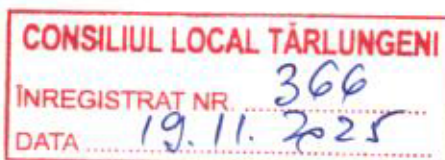
t: 0268.365.713, 0268.365.714; f: 0268.365.072, e: primaria.tarlungeni@yahoo.com
str. Zizinului nr. 2, sat Tărlungeni, com. Tărlungeni, jud. Brașov; cod postal: 507220

Compartiment Juridic

Nr. 4769/63196/19.11.2025

Aprobat Primar,

Beșchea Severius – Florin



Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre a Consiliului Local

privind aprobarea traseelor microbuzelor școlare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învățământul preuniversitar de stat, în anul școlar 2025 - 2026

Prin adresa nr. 3438/03.10.2025 a Scolii Gimnaziale Tărlungeni, înregistrată la Primăria Comunei Tărlungeni sub nr. 53055/03.10.2025 se solicită aprobarea prin hotărâre de consiliu locală a traseelor microbuzelor școlare pe raza UAT Tărlungeni, destinate transportului elevilor din învățământul preuniversitar de stat pentru anul școlar 2025-2026.

Potrivit art. 1 alin 2) LEGE nr. 162 din 29 mai 2024 pentru utilizarea autovehiculelor școlare destinate transportului elevilor din învățământul preuniversitar de stat „Transportul elevilor cu autovehiculele școlare, potrivit prevederilor de la alin. (1), este gratuit, în condițiile hotărârii autorității deliberative la nivelul unităților administrativ-teritoriale, și este asigurat de unitățile administrativ-teritoriale sau unitățile de învățământ, cu autovehiculele aflate în proprietatea acestora sau deținute cu orice alt titlu”.

De asemenea, potrivit art. 3 alin 1) 3 din LEGE nr. 162 din 29 mai 2024, „În scopul deplasării elevilor la cursuri, pentru autovehiculele școlare, unitatea de învățământ transmite primarului: graficul de circulație, traseul/traseele, locul de îmbarcare, numărul de elevi transportați într-o cursă și numărul de curse efectuate zilnic, pe durata desfășurării cursurilor anului școlar curent.”

Fată de cele mai sus arătate, propunem spre analiză și aprobare, proiectul de hotărâre **privind aprobarea traseelor microbuzelor școlare destinate transportului pe raza UAT Tărlungeni a elevilor din învățământul preuniversitar de stat, în anul școlar 2025 – 2026**, în forma prezentată.

Comp. Juridic,
c.j. Magdalena MARIN



ȘCOALA GIMNAZIALĂ TĂRLUNGENI

Str. Principală, nr.36, Târlungeni

505220, Brașov

Tel: +40 (0)268 365023

Fax: +40 (0)268 365023

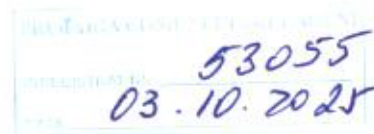
Email: scoalatarlungeni@yahoo.ro

Site: <https://sctarlungeni.ro>



MINISTERUL
EDUCAȚIEI ȘI
CERCETĂRII

NR 3438 DIN 03.10.2025



CATRE

PRIMARIA TARLUNGENI

Direcțiunea Scolii Gimnaziale Târlungeni vă înaintează spre aprobare situația curselor privind transportul elevilor unității noastre pe raza comunei cu microbuzele școlare în anul 2025 2026..

Director
Păcurar Lucian David



Secretar
Sumanschi Loredana



SITUATIA MICROBUZELOR SCOLARE

AN SCOLAR 2025 2026

- BV 02 SGT- SOFER TAREAN TITEL
- BV 10 SGT-FORISKA OSZKAR
- BV 73 PCT -TOTH ALEXANDRU
- BV 74 PCT -TATARCIUC VASILE
- BV 07 SGT -TOTH ALEXANDRU
- BV 22 SGT -PACURAR LUCIAN

TRASEU ZILNIC CU MICROBUZUL SCOLAR BV-22-SGT, LA TREZORERIE, LA INSPECTORATUL SCOLAR, LA DEPOZITUL DE MANUALE , LA BANCII, LA AGENTII PENTRU OBTINERE DE AVIZE, PE FIECARE STRUCTURA PENTRU APROVIZIONARE CU MATERIALE DE CURATENIE SI MATERIALE DIDACTICE NECESARE BUNEI DESFASURARI A ACTIVITATII DIDACTICE, LA DEPOZITUL DE MANUALE SI RECHIZITE SCOLARE, ETC.

Transport elevi-curse autobuze-Structura Secția maghiară
Total curse dus-întors:35

Către Școală

Luni

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
2.	7,45	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
3.	7,40	Purcăreni-Zizin	Foriska Oszkar

Mărti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
2.	7,45	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
3.	7,40	Purcăreni-Zizin	Foriska Oszkar

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
2.	7,45	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
3.	7,40	Purcăreni-Zizin	Foriska Oszkar

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
2.	7,45	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
3.	7,40	Purcăreni-Zizin	Foriska Oszkar

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
2.	7,45	Tărlungeni-Zizin	Toth Alexandru
3.	7,40	Purcăreni-Zizin	Foriska Oszkar

Către casă

Luni

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	13,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru
2.	14,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru
3.	15,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru
4.	16,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru

Mărti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	13,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru
2.	14,00	Zizin-Purcăreni-Tărlungeni	Toth Alexandru

3.	15,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
4.	16,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	13,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
2.	14,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
3.	15,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
4.	16,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	13,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
2.	14,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
3.	15,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
4.	16,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	13,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
2.	14,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
3.	15,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru
4.	16,00	Zizin-Purcăreni-Târlungeni	Toth Alexandru

Transport elevi-curse autobuze-Structura Zizin
Total curse dus-întors:20

Către Școală

Luni

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
2.	7,45	Zizin-Tărlungeni	Tatarciuc Vasile

Marti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
2.	7,45	Zizin-Tărlungeni	Tatarciuc Vasile

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
2.	7,45	Zizin-Tărlungeni	Tatarciuc Vasile

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
2.	7,45	Zizin-Tărlungeni	Tatarciuc Vasile

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,30	Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
2.	7,45	Zizin-Tărlungeni	Tatarciuc Vasile

Către casă

Luni

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Țărean Titel
2.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Tatarciuc Vasile

Marti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Țărean Titel
2.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Tatarciuc Vasile

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Țărean Titel
2.	12,05	Tărlungeni-Zizin	Tatarciuc Vasile

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,05	Târlungeni-Zizin	Țărean Titel
2.	12,05	Târlungeni-Zizin	Tatarciuc Vasile

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,05	Târlungeni-Zizin	Țărean Titel
2.	12,05	Târlungeni-Zizin	Tatarciuc Vasile

Transport elevi-curse autobuze-Structura Cărpiniș
Total curse dus-întors:25

Către Școală**Luni**

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	8,10	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar
2.	12,30	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar

Mărti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	8,10	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar
2.	12,30	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	8,10	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar
2.	12,30	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	8,10	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar
2.	12,30	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	8,10	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar
2.	12,30	Zizin-Cărpiniș	Foriska Oszkar

Către casă**Luni**

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,20	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
2.	15,30	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar

3.	16,50	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
----	-------	----------------	----------------

Marti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,20	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
2.	15,30	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
3.	16,50	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,20	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
2.	15,30	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
3.	16,50	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,20	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
2.	15,30	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
3.	16,50	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	12,20	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
2.	15,30	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar
3.	16,50	Cărpiniș-Zizin	Foriska Oszkar

Transport elevi-curse autobuze-Structura Purcăreni
Total curse dus-întors:84

Către Școală

Luni

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,15	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
2.	7,30	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
3.	7,30	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
4.	7,20	Cărpiniș-Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
5.	11,00	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
6.	11,00	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
7.	11,00	Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile

Marți

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,15	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
2.	7,30	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
3.	7,30	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
4.	7,20	Cărpiniș-Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
5.	11,00	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
6.	11,00	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
7.	11,00	Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,15	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
2.	7,30	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
3.	7,30	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
4.	7,20	Cărpiniș-Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
5.	10,00	Zizin-Tărlungeni-Purcăreni	Țărean Titel
6.	11,00	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
7.	11,00	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
8.	11,00	Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,15	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
2.	7,30	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
3.	7,30	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
4.	7,20	Cărpiniș-Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
5.	11,00	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
6.	11,00	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
7.	11,00	Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	7,15	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
2.	7,30	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
3.	7,30	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
4.	7,20	Cărpiniș-Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
5.	10,00	Zizin-Purcăreni	Țărean Titel
6.	10,00	Tărlungeni-Purcăreni	Foriska Oszkar
7.	10,00	Valea cu Flori-Purcăreni	Tatarciuc Vasile
8.	11,00	Zizin-Tărlungeni-Purcăreni	Țărean Titel

Către casă**Luni**

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	11,20	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
2.	11,20	Purcăreni-Zizin	Toth Alexandru
3.	11,20	Purcăreni-Tărlungeni	Foriska Oszkar
4.	11,20	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
5.	14,00	Purcăreni-Zizin-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
6.	15,40	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
7.	15,40	Purcăreni-Tărlungeni	Foriska Oszkar
8.	15,40	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Toth Alexandru
9.	16,30	Purcăreni-Zizin-Tărlungeni	Toth Alexandru

Mărti

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	11,20	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
2.	11,20	Purcăreni-Zizin	Toth Alexandru
3.	11,20	Purcăreni-Tărlungeni	Foriska Oszkar
4.	11,20	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
5.	12,15	Purcăreni-Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel
6.	13,05	Purcăreni-Zizin-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
7.	16,30	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
8.	16,30	Purcăreni-Tărlungeni	Foriska Oszkar
9.	16,30	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Toth Alexandru

Miercuri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	11,20	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
2.	11,20	Purcăreni-Zizin	Toth Alexandru
3.	11,20	Purcăreni-Tărlungeni	Foriska Oszkar
4.	11,20	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
5.	13,05	Purcăreni-Zizin-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
6.	14,50	Purcăreni-Zizin-Tărlungeni	Țărean Titel

7.	15,40	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
8.	15,40	Purcăreni-Târlungeni	Foriska Oszkar
9.	15,40	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Toth Alexandru
10.	16,30	Purcăreni-Zizin-Târlungeni	Toth Alexandru

Joi

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	11,20	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
2.	11,20	Purcăreni-Zizin	Toth Alexandru
3.	11,20	Purcăreni-Târlungeni	Foriska Oszkar
4.	11,20	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
5.	13,05	Purcăreni-Zizin-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
6.	16,30	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
7.	16,30	Purcăreni-Târlungeni	Foriska Oszkar
8.	16,30	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Toth Alexandru

Vineri

Nr.crt.	Ora	Ruta	Șofer
1.	10,30	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
2.	10,30	Purcăreni-Târlungeni-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
3.	11,20	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
4.	11,20	Purcăreni-Zizin	Toth Alexandru
5.	11,20	Purcăreni-Târlungeni	Foriska Oszkar
6.	11,20	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
7.	13,05	Purcăreni-Zizin-Cărpiniș-Valea cu Flori	Tatarciuc Vasile
8.	14,50	Purcăreni-Zizin-Târlungeni	Țărean Titel
9.	15,40	Purcăreni-Zizin	Țărean Titel
10.	15,40	Purcăreni-Târlungeni	Foriska Oszkar
11.	15,40	Purcăreni-Cărpiniș-Valea cu Flori	Toth Alexandru