

PRIMĂRIA COMUNEI BUDILA
CĂRTE NR. 2883
CĂRTE 05.03.2024
DATA

Numar de identificare raport in evidenta evaluatorului: 13 /2024

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE PRIVATA
A
COMUNEI BUDILA, JUDETUL BRASOV

TIP Teren Extravilan Lot nr.2 in suprafata de 3799mp inseris in CF nr. 103139, nr. Cadastral 103139, cuprins in Planul de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire, amplasat in localitatea Budila, zona Baci, judetul Brasov.

Utilizator: Comuna Budila, Judetul Brasov

Proprietar: Comuna Budila –in administrarea Consiliului Local Budila

Evaluator autorizat ANEVAR
Rosca Moldovan Constantin
Legitimatie nr.15779



CUPRINS

PREZENTAREA REZULTATELOR	4
CAP.I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	6
1.2. Beneficiarul evaluarii:.....	6
1.3. Obiectul evaluarii:.....	6
1.4. Scopul si utilitatea raportului.....	6
1.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect, Dreptul de proprietate evaluat	6
1.6. Tipul valorii	7
1.7. Data evaluarii.....	7
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
1.9. Ipoteze si conditii limitative	8
1.10. Restrictii de utilizare si difuzare	9
1.11. Declaratia de conformitate	9
1.12. Moneda valorii definite	9
1.13. Modalitati de plata	9
CAP.II. PREZENTAREA DATELOR	10
2.1. Descrierea juridica	10
2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate.....	10
2.3. Date despre aria de piata, localitatea Budila, vecinatati si localizare	10
2.4. Descrierea lotului de teren neproductiv nr.2 in suprafata de 3799mp	10
2.5. Date privind impozitele si taxele	11
2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.....	11
2.7. Analiza pietei imobiliare	11
2.8. Definirea pietei specifice	12
2.9. Oferta competitiva.....	12

2.10. Cererea solvabila	12
2.11. Echilibrul pietei	13
CAP. III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	14
3.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber	14
3.2. Cea mai buna utilizare a terenului considerat construit.....	15
CAP. IV. EVALUAREA PROPRIETATII.....	16
4.1. Estimarea valorii terenului.....	16
4.2. Abordarea prin piata (Anexa nr.1).....	16
4.3. Abordarea prin venit.....	17
4.4. Abordarea prin cost	17
4.5. Analiza rezultatelor si Concluzia asupra valorii.....	18
ANEXA NR.1	20
Evaluarea terenului prin piata	20
ANEXA NR.2	25
Evaluarea terenului considerat construit(Amenajat) prin Cost.....	25

Catre Comuna Budila

In atentia d-nului Primar Irimia Marsavela

La solicitarea dv. si in baza contractului de prestari servicii nr.2189/20.02.2024, incheiat in prezenta reprezentantilor Comunei Budila, cu sediul in comuna Budila, str. Principala nr.261, jud. Brasov, Cod fiscal 4777159, am estimat valoarea de piata a imobilului indicat in contract, in scopul informarii pentru o eventuala tranzactie de schimb.

Obiectul prezentului raport de evaluare consta în estimarea valorii de piata a Terenului Extravilan Lot nr.2, categorie de folosinta-Drum de pamant-in suprafata de 3799mp inscris in CF nr. 103139, nr. Cadastral 103139, cuprins in Planul de amplasament si delimitare cu propunere de dezlipire, amplasat in localitatea Budila, zona Baci, judetul Brasov.

Inspectia a imobilului a avut loc in data de 16.02.2024.

Data evaluarii este 22.02.2024.

Data raportului: 02.03.2024

In baza inspectiei pe teren si a informatiilor si documentelor puse la dispozitie de dv, cat si a celor obtinute din alte surse, s-a estimat valoarea de piata a acestei proprietati imobiliare.

In contextul ca dreptul de proprietate al Comunei Budila rezulta clar din documentele de proprietate prezentate este integral, s-a procedat la estimarea valorii de piata solicitate de dv.

Evaluatorul nu-si asuma vre-o responsabilitate, in nici o circumstanta pentru eventuale informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de beneficiarul prezentului raport.

S-a selectat si aplicat in evaluare abordarea prin piata, analizandu-se totodata aplicabilitatea celorlalte abordari si tehnici de evaluare.

Raportul de evaluare a fost intocmit pe baza Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2024, a ghidurilor metodologice de evaluare recomandate, precum si a legilor si a normelor de aplicare in vigoare la data evaluarii care reglementeaza acest domeniu.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata a terenului ce face obiectul prezentei evaluari este de **8.890,00 euro echivalent 44.243,00lei.**

Cursul de schimb al BNR= 4.9769 lei / Euro la data de 22.02.2024.

Se recomanda utilizarea rezultatelor obtinute intr-o perioada de timp cat mai apropiata de la data predarii raportului de evaluare, pentru a diminua influenta a diversi factori economici sau sociali si implicit modificarea ratei de schimb LEI-EURO.

Evaluator autorizat ANEVAR
Rosca Moldovan Constantin
Legitimatie nr.15779



PREZENTAREA REZULTATELOR

Rezultatele aplicării metodelor specifice evaluării și care sunt prezentate pe larg în cadrul prezentului document, au condus la valoarea solicitată: *valoarea de piață unitară -1mp teren -corespunzătoare la calcularea valorii integrale a lotului de teren nr. 2, propus pentru dezlipire din terenul înscris în CF-ul localității Budila nr.103139 sub A1, amplasat în zona Baci, jud. Brașov, pentru informarea clientului în vederea efectuării unei tranzacții de schimb de terenuri.*

Valoarea a fost estimată ținând seama de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport.

Având în vedere informațiile și datele obținute credibile obținute de la proprietari, cât și concluzia din analiza pieței imobiliare specifice din zona Comunei Budila și a terenurilor vândute sau scoase la vânzare din zonele învecinate, evaluatorul consideră că valoarea de piață estimată a terenului ce face obiectului prezentului raport de evaluare, obținută prin folosirea abordării prin piață, este relevantă și credibilă pentru scopul prezentului raport de evaluare.

Această valoare este prezentată în tabelul de mai jos, iar calculele de estimare se regăsesc în anexa nr.1 parte integrantă a raportului:

Valoarea de piață a terenului, se va situa cu maximum de probabilitate într-un interval în jurul valorii prezentate, în funcție de condițiile particulare la data tranzacției de schimb.

În concluzie în opinia evaluatorului *valoarea de piață relevantă* a terenului subiect al acestei lucrări, valabilă la data de 22.02.2024, platibilă în numerar la condițiile pieței, este:

Valoare de piață unitară euro 1mp	Total mp productivi	Total mp neproductivi	Valoare de piață unitară lei 1mp	Valoare de piață Lei	Valoare de piață euro
2,34		3799	11,65	44.243,00	8.890,00

Nota: Valoarea de piață estimată include TVA

Certificarea evaluatorului

Analizele, opiniile și concluziile sunt nepartinitoare și sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport;

Evaluatorul nu are interese personale anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare, și nu are nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.

Implicarea mea în această misiune, nu este condiționată, sau impusă de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Am utilizat Standardele Internaționale ANEVAR valabile 2024, SEV 101, 102, 103, 104, GE2, am respectat Codul deontologic și OG nr.24/2011;

Evaluatorul a efectuat inspecția proprietății în data de 16.02.2024 în prezenta, reprezentanților Primăriei Budila, beneficiara prezentului raport de evaluare, ocazie în care a obținut de la acesta alte documente, date și informații utile pentru evaluare.

Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în Raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat – la cerere – si verificat , in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

Prezentul raport se supune normelor de expertizare si verificare in concordanta cu Standardul SEV 400.

Evaluator autorizat ANEVAR
Rosca Moldovan Constantin
Legitimatie nr 15779



Cap.I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Rosca Moldovan Constantin, Membru titular expert evaluator ANEVAR, specialitatea EPI, nr. legitimitate: 15779 valabila 2024.

Se certifica faptul ca expertul evaluator are polita de asigurare profesionala in valoare de 10.000 €, valabila la data efectuării inspectiei si întocmirii raportului de evaluare.

1.2. Beneficiarul evaluarii:

Comuna Budila, jud. Brasov, cu sediul in localitatea Budila, str.Principala, nr. 261, jud. Brasov, Cod Fiscal: 4777159;

1.3. Obiectul evaluarii:

Estimarea valorii de piata a suprafetei de teren extravilan de 3799mp lot.nr.2 categorie de folosinta-Drum de pamant compactat, proprietatea privata a comunei Budila, amplasat in extravilanul localitatii Budila, zona Baci, jud. Brasov, inscrisa in CF-ul localitatii Budila nr. 103139, lot propus pentru dezlipire prin plan de amplasament si delimitare.

1.4. Scopul si utilitatea raportului

Prezentul Raport de evaluare are ca scop informarea beneficiarului, in vederea efectuării unei eventuale tranzactii de schimb a imobilului evaluat.

Evaluarea reprezinta o consultanta de pe pozitia de evaluator imobiliar, in scopul aratat mai sus.

Prezentul Raport de evaluare poate fi utilizat de beneficiar numai pentru scopul mentionat.

1.5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect, Dreptul de proprietate evaluat

Amplasamentul lotului de teren extravilan nr.2, cu categorie de folosinta drum de pamant in suprafata de 3799mp ce face obiectul evaluarii in prezentul raport, a fost identificat cu ocazia inspectiei proprietatii, in extravilanul localitatii Budila, in zona Baci, judetul Brasov.

Dreptul de proprietate al comunei Budila asupra acestui lot de teren, este intabulat in CF nr. 103139 a localitatii Budila sub nr. Cad. 103139, alaturi de alte suprafete ce compun suprafata totala inscrisa de 6677mp; Partea-I-a este inscris Teren extravilan in suprafata de 6677mp neinprejmuit; Partea-II-a este inscris dreptul de proprietate dobandit prin lege, in cota de 1/1 in favoarea Comunei Budila,

Partea-III-a –Nu sunt inscrise sarcini.

Se mentioneaza ca sfera de evaluare in prezentul raport, se refera la dreptul de proprietate al beneficiarului asupra proprietatii mentionate, pentru care exista acte de proprietate si Plan de amplasament si delimitare cu propunerea de dezlipire a loturilor de teren care fac obiectul raportului.



1.6. Tipul valorii

Procesul de estimare a valorii unui bun la un moment dat definește în genere evaluarea.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute în baza mai multor criterii de comparație și exprimă valoarea de întreținere și cea de schimb în contextul pieței locale.

„Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Acesta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată, de exemplu, natura tranzacției ipotetice, relația și motivația părților și măsura în care activul este expus pe piață. În funcție de scopul evaluării, tipul adecvat al valorii va fi diferit. În speță se va estima o valoare de piață.

Definiția valorii de piață este inserată în SEV 100 para 29:

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

Conceptul de valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber.

În situația de față valoarea de piață a terenului, poate servi proprietarului pentru informare în vederea luării sau nu a deciziei de vânzare și pentru raportare financiară.

Valoarea estimată în astfel de situații, îndeplinește cerințele din definiția valorii de piață în special cerința efectuării unui marketing adecvat.

1.7. Data evaluării

Data la care se consideră a fi valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 22.02.2024.

Conform uzanțelor, valorile estimate sunt valabile la data evaluării așa cum sunt menționate în Raportul de evaluare, și încă un interval de timp de cca 90 zile după această dată, dacă condițiile specifice de pe piață nu cunosc modificări semnificative, de natură să afecteze opiniile exprimate

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Pentru elaborarea prezentului Raport de evaluare referitor la proprietatea analizată, am folosit în procesul de estimare a valorii de piață, următoarele acte normative, publicații și informații:

Am utilizat Standardele de evaluare ANEVAR valabile 2024: SEV 100-Cadru general, 101-Termenii de referință, 102-Documentare și conformare, 103-Raportare, 104-Tipuri ale valorii, 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare, 400- Verificarea evaluării, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, și am respectat Codul deontologic și OG nr.24/2011;

-Extras de Carte Funciara;
-Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
-Plan de situație – încadrare în zonă;
-Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din SEV 2024 în interpretarea ANEVAR;
-informații de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cotidienele și publicațiile de profil locale și centrale, alte reviste de specialitate etc.;

-Cursul de schimb valutar BNR la data evaluării;



-Verificarile si constatarile din teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnica efectiva a constructiei si situatia terenului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva.

1.9. Ipoteze si conditii limitative

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza datelor si informatiilor furnizate de Beneficiari si pe baza datelor si informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.

Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii;

La baza estimarii valorii de piata a activului din speta, a stat ipoteza utilizarii loturilor de teren neproductiv conform categoriei de folosinta ca drum de acces conform destinatiei date de proprietar, precum si scopul evaluarii respectiv informarea proprietarului pentru o eventuala tranzactie de schimb de terenuri;

In elaborarea lucrarii de evaluare, nu s-a omis in mod intentionat nici o informatie si am luat in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii inclusiv situatia economica actuala din tara;

Documentatiile tehnice puse la dispozitie, se presupun a fi corecte; planurile si materialele grafice incluse in acest raport sunt menite a ajuta formarea unei imagini cat mai corecte asupra proprietatii;

Estimarea valorii de piata a proprietatii, s-a facut utilizand abordarea prin piata si abordarea prin cost pe care le-am considerat cele mai adecvate. S-a tinut seama de situatia constatata cu ocazia inspectiei proprietatii, de declaratia reprezentantilor proprietarului, precum si de documentele puse la dispozitie de Beneficiar din care s-au extras datele necesare evaluarii.

Se presupune ca proprietatea respecta toate reglementarile legale si restrictiile urbanistice din zona, acestea putand fi reactualizate daca va fi necesar;

Cu prilejul efectuarii inspectiei proprietatii in prezenta reprezentantului beneficiarilor lucrarii, acesta a confirmat ca partile ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile sunt intr-o stare satisfacatoare.

Nu s-a efectuat nici o investigatie de natura a stabili prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari s-a presupus ca nu sunt pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila;

Se presupune ca proprietatea nu are alte aspecte ascunse sau nevizibile decat cele constatate, care sa aiba influenta negativa sau pozitiva asupra estimarii valorii imobilului; Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru asemenea situatii, sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare si nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si nici pentru eventuale procese de testare necesare descoperirii lor;

Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorilor numai informatiile si documentele avute la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii si documente de care evaluatorul nu a avut cunostinta. Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;



Estimarile facute se bazeaza pe conditiile actuale, precum si pe factorii anticipanti ai cererii si ofertei pe termen scurt, asa cum au fost determinati in efectuarea lucrarii. Aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile economice viitoare.

1.10. Restrictii de utilizare si difuzare

Evaluatorul isi asuma responsabilitatea prezentului Raport de evaluare numai fata de Beneficiari si poate fi utilizat numai pentru destinatia stabilita.

Raportul de evaluare nu va fi inclus, in intregime sau partial, in alte documente, acte sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei, continutului si contextului in care ar putea sa apara.

Confidentialitatea continutului prezentului Raport fata de Beneficiar este asigurata de evaluator, conform Codului Deontologic emis de ANEVAR.

1.11. Declaratia de conformitate

Ca evaluator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu Beneficiarul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de evaluator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

1.12. Moneda valorii definite

Avand in vedere modalitatea de prezentare a datelor referitoare la preturi, pe parcursul lucrarii cand a fost mai potrivit s-a folosit moneda unica europeana euro (€) ca moneda pentru exprimarea valorilor, atunci cand datele au avut referinta aceasta valuta.

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in Lei si in Euro. Avand in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este cea de la data evaluarii.

Cursul de schimb a fost cel afisat de Banca Nationala pentru data de **22.02.2024** si anume **1 € = 4.9769 lei**. In speta valoarea estimata include T.V.A

1.13. Modalitati de plata

Valoarea prezentata in prezentul raport reprezinta valoarea de piata si se refera la activul corporal al Beneficiarului, si reprezinta suma minima care urmeaza a fi platita integral in ipoteza unei tranzactii de vanzare-cumparare, fara a lua in calcul conditii de plata cum ar fi rate, leasing sau alte asemenea si include TVA



Cap.II. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridica

Conform actelor de proprietate legale si valabile prezentate de reprezentantul beneficiarilor evaluarii, amplasamentul activelor corporale ce fac obiectul evaluarii in prezentul raport, a fost identificat cu ocazia inspectiei in extravilanul localitatii Budila, zona Baci, judetul Brasov.

In documentele de proprietate prezentate, nu sunt inscise sarcini sau limitari legale asupra dreptului de proprietate privata a comunei Budila asupra terenului ce face obiectul prezentei evaluari.

Amplasamentul loturilor de teren nu comporta respectarea unor restrictii care sa fie prevazute in mod expres in documente emise de organe legale abilitate.

Proprietatea in speta nu este afectata de restrictii urbanistice sau de alta natura.

Dreptul de proprietate al Comunei Budila asupra lotului de teren ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost dobandit prin Decizia nr.275/1991 emisa de Prefectura Brasov si Actul administrativ nr. 27/20.09.2011 emis de Consiliul Local al Comunei Budila.

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate privata al Comunei Budila, este integral, asupra sa nefiind inscise sarcini care sa afecteze posesia sau folosinta proprietatii.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu este cazul

2.3. Date despre aria de piata, localitatea Budila, vecinatati si localizare

Budila este o comuna in judetul Brasov, formata numai din satul de resedinta cu acelasi nume.

La 18 km distanta fata de Municipiul Brasov si la 14 km distanta fata de Municipiul Sacele, Comuna Budila, a carei lungime se intinde pe o distanta de circa 2 km, este asezata de o parte si de alta a drumului ce leaga comunele Teliu si Tarlungeni, pe malul raului Tarlung.

In partea de nord, la o distanta de 5 km fata de comuna Budila se afla comuna Teliu, iar la 5 km spre sud-vest se afla situata comuna Tarlungeni.

Localitatea Budila este resedinta de comuna.

Proprietatea este situata in extravilanul Comunei Budila in zona langa pasunea Teras, invecinata cu alte suprafete de teren extravilan folosite in scop agricol sau pasune.

Acces la rețeaua de cai ferate

Comuna Budila este strabatuta de linia de cale ferata Brasov-Intorsura Buzaului.

Acces la rețeaua de drumuri nationale, judetene.

2.4. Descrierea lotului de teren neproductiv nr.2 in suprafata de 3799mp

Caracteristicile fizice ale loturilor de teren sunt:

Au forma plana, neocupat de constructii.

Din punct de vedere geotehnic, adancimea de fundare este normala – favorabila- fiind la o adancime mica fata de limita de inghet stabilita prin normative.

Nu sunt fenomene de alunecare de teren sau tasari inegale care sa afecteze constructiile.

Terenul are ca destinatie cale de acces(Drum de pamant) intre diferite parcele de teren.



Scurgerea apelor pluviale este asigurata de rigole de o parte si de alta a altor loturi de terenuri asemanatoare.

Utilitatile de electricitate, apa, telefonie la teren, nu sunt racordate la retelele comunei Budila, fiind situate la cca 200ml.

Suprafata terenului neproductiv de 3799mp face parte din suprafata cumulata de 6677 mp inscrisa in CF nr. 103319 localitatea Budila.

Lungimea = 835ml.

latimea =4,55ml.

Categoria de folosinta este cea de teren neproductiv-drum;

Nu detine Certificat de Urbanism;

In ce priveste mediul inconjurator, poluarea fonica este redusa datorita distantei amplasamentului fata de artera principala de circulatie din localitate.

Din punct de vedere urbanistic, zona in care este amplasata proprietatea, conform PUG al comunei Budila, este destinata pentru constructii industriale,comert, depozite cat si pentru faneata, pasune si cai de acces.

Din analiza datelor prezentate de proprietar cat si din constatările facute la fata locului, rezulta ca proprietatea nu dispune de teren excendentar, de asemenea amplasamentul asigura toate facilitatile pentru exploatarea eficienta a acestuia.

2.5.Date privind impozitele si taxele

Toate cheltuielile privind exploatarea proprietatii sunt suportate de Beneficiar.

2.6. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea analizata a mai fost dobandita in modalitatea mentionata la subcap.1.5. Cotatiile curente de preturi de vanzare sau cumparare sunt specificate la cap. Echilibrul pietei.

2.7. Analiza pietei imobiliare

Analiza pietei imobiliare presupune identificarea si studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. O piata imobiliara este un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai buna utilizare a unei proprietati.

Atat cererea cat si oferta sunt incontestabil legate de piata imobiliara. De asemenea piata imobiliara este influentata de situatia sociala si financiara a celor doi participanti pe piata –vanzatorul si cumparatorul care din diferite motive, determina tendintele pietei.

Piata imobiliara este influentata si de unele caracteristici ale imobilelor ce se tranzactioneaza, sau tendintele social-economice, astfel:

-proprietatile imobiliare sunt unice prin locatie, amplasament, structura rezistenta si compartimentarea ca functiuni;

-nivelul veniturilor populatiei si stabilitatea acestora.

In cazul proprietatilor imobiliare, exista aproape intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta de aceea piata imobiliara este destul de greu de previzionat.

In ceea ce priveste piata imobiliara din zona Brasovului, aceasta a cunoscut o crestere constanta si ofera o gama de oportunitati atat pentru proprietatile rezidentiale, cat si pentru cele



comerciale.

În județul Brașov, investitorii caută parcele mici pentru construirea de case-duplexuri, pe când terenurile extravilane mai întinse ca suprafața, sunt preferate pentru efectuarea de lucrări agricole sau lucrări cu caracter industrial.

În acest context, proprietarii încă nu sunt dispuși să ajusteze prețul solicitat – nefiind nevoiți să vândă la prețuri mai mici, aceștia închiriaz anumite imobile sau amână decizia de vânzare.

În speta de față, putem nota că piața imobiliară este o piață a terenurilor extravilane de tip rural, cu destinație agricolă, pasune, fâneată sau neproductivă.

2.8. Definierea pieței specifice

Pentru delimitarea pieței specifice s-au avut în vedere următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria proprietății;
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți comparabile.

În acest context, piața specifică este cea a proprietăților de tip rural, iar proprietatea care face obiectul prezentului Raport de evaluare este o proprietate de tipul menționat, nefiind ocupată în prezent de construcții.

La data evaluării, piața imobiliară din comuna Budila poate fi caracterizată ca fiind foarte redusă din punct de vedere al tranzacțiilor și al cererilor.

2.9. Oferta competitivă

Pentru evaluarea proprietății imobiliare din prezentul raport, au fost luate în considerare proprietăți comparabile din punct de vedere al destinației, al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au mai fost analizați diverși factori cum ar fi: localizarea, amplasamentul, suprafața, accesul la utilități, disponibilitatea și prețurile terenurilor libere, cât și accesul la finanțare.

În zona județului Brașov, oferta a continuat să scadă în trimestrul patru al anului 2023.

În zona unde este amplasat terenul din speta, oferta la vânzare de terenuri este restrânsă, iar cererea inexistentă la data evaluării.

Pentru cei cu interes pentru această zonă, trebuie de spus că piața terenurilor extravilane este ofertantă având în vedere distanța mică față de centrul urban municipiul Brașov.

Ținând seama de aspectele menționate mai sus, apreciem că piața proprietăților imobiliare specifice proprietății analizate este o piață în mișcare redusă și cu caracter specializat.

2.10. Cererea solvabilă

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate și urmărește produsul sau serviciul pe care îl asigură proprietatea.

Utilizatorii potențiali ai acestui tip de proprietate, sunt persoane fizice cu potențial investitional care intenționează să inițieze activități comerciale sau productive, sau persoane fizice care intenționează să-și construiască case de locuit la o distanță rezonabilă față de municipiul Brașov.

Cu prețuri tot mai mici în Brașov, o serie de cumpărători au început să se îndrepte spre



vecinatati, in zone ferite de haos imobiliar dar cu preturi ceva mai acceptabile, cu amplasamente intravilane favorabile.

Avem o crestere substantiala a cererii, in opozitie cu evolutia ofertei, observam o reducere a perioadei necesare pentru vanzare, o disponibilitate tot mai mica pentru negociere si reluarea creditarii.

Piata imobiliara din Brasov demonstreaza ca este intr-o continua miscare, si se pare ca numarul celor dornici sa devina proprietari este in crestere. Cererea pentru achizitia de locuinte a crescut considerabil, la nivel national, in ultima parte a anului trecut.

Clasa de cumparatori la nivelul pietei imobiliare rurale are perspective de a se extinde.

2.11. Echilibrul pietei

Modificarile fiscale care au intrat in vigoare, genereaza incertitudine si pot afecta decisiv modul in care se desfasoara tranzactiile si proiectele imobiliare. Anticiparile sugereaza ca modificarile fiscale din ianuarie 2024 vor avea un impact semnificativ asupra pietei imobiliare. Taxa pe valoarea adaugata se va majora cu 4% si sunt asteptate ajustari la preturile de vanzare a locuintelor noi.

Pentru 2024, specialistii in finantari bancare estimeaza ca activitatea pietei imobiliare rezidentiale se va mentine la un nivel ridicat, iar numarul tranzactiilor cu locuinte va continua sa creasca, impulsionat de scaderea ratelor la dobanzile de referinta, prognozata pentru a doua jumatate a anului.

Piata terenurilor in judetul Brasov la inceputul anului 2024 incepe sa se miste, continuand sa fie o "piata a vanzatorilor", iar din analiza unei agentii imobiliare cu activitate la nivel national, rezulta ca oferta este, in continuare mai scazuta decat cererea.

Dinamica relationala dintre cumparatori si vanzatori au dat in piata un numar de tranzactii in scadere si preturi in crestere, spun reprezentantii Agentiei Blitz Imobiliare, care citeaza date ale Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara.

Raportul intre cerere si oferta este diferit in functie de zona, tipul proprietatii imobiliare si starea acesteia s.a.

Astfel putem concluziona, ca pe termen lung piata imobiliara din zona ofera oportunitati profitabile investitiilor in terenuri extravilane.

Tranzactiile-In Comuna Budila se cunosc putine tranzactii pe piata imobiliara specifica proprietatii subiect. Terenuri extravilane cu categorie de folosinta faneata si agricol s-au tranzactionat cu cca 1,2-3,5Euro/mp.

In localitatile limitrofe Brasovului preturile sunt intre 20 și 40 de euro/mp.

Ofertele de vanzare terenuri extravilane cu amplasamente in apropierea zonelor rezidentiale ale comunei Budila si zone invecinate au preturi mai mici între 4 și 15 euro/mp, sau în jur de 2.000 de euro/ha.

Ofertele de vanzare terenuri extravilane cu amplasamente la distante mai mari fata de intravilanul comunei Budila si zone invecinate au preturi mai mici între 2 și 6 euro/mp, sau în jur de 12000 de euro/ha.

Cereri cumparare – nu sunt.

Chirii pentru terenuri nu sunt pe piata locala nici cea invecinata.



Cap. III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este un concept fundamental in procesul evaluarii, format si utilizat pe orice piata imobiliara. Valoarea de piata a imobilului(teren) va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. In speta trebuie retinut ca terenul extravilan ce face obiectul prezentului raport de evaluare, poate avea ca utilizare probabila in mod rezonabil ca drum de acces. Deasemenea in perspectiva prin schimbarea prin Puz a terenului din extravilan in intravilan, poate fi utilizat la fel pentru accesul la diferite parcele de teren.

Pentru a fi luata in considerare cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare, aceasta trebuie sa indeplineasca cumulativ patru conditii:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila (sa conduca la cea mai mare valoare a proprietatii).

3.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Din analiza de piata a terenurile extravilane libere din zona comunei Budila si zone invecinate se desprind urmatoarele concluzii:

- toate terenurile extravilane au in general utilizare agricola si sunt amplasate la marginea localitatilor, fara utilitati si cu acces pe drumuri de pamant;

- in imediata vecinatate sunt terenuri extravilane libere, cu forma plana;

Cea mai buna utilizare a suprafetei terenului extravilan din speta este de cale de acces intre diferite parcele de teren cu destinatie agricola, faneata sau pasune.

Legal permisibil

In procesul de evaluare, evaluatorul trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele in constructii, restrictiile privind obiectivele de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului, astfel sa poata stabili cea mai buna utilizare a terenului.

Daca nu exista restrictii cu caracter privat, atunci utilizarile admise de Certificatul de Urbanism determina alternativele avute in vedere pentru cea mai buna utilizare.

In cazul terenului analizat, dreptul de proprietate este intabulat legal, in Extrasul de Carte funciara este inscrisa categoria de folosinta a suprafetei in mod separat.

Fizie posibila

In cadrul acestui criteriu nu sunt semnalate constrangeri care ar proveni din caracteristicile fizice ale terenului sau amplasamentului.

Marimea, forma, suprafata, structura geologica a terenului si eventuale inundatii nu sunt de natura sa afecteze utilizarile acestui imobil.

Terenul in cauza indeplineste la nivelul minim cerintele regulamentului local de urbanism, de destinatie economica si reproductiv.



Financiar fezabil

Pentru determinarea fezabilitatii financiare, se vor prognoza veniturile potentiale pe care terenul le-ar putea genera din care se vor scadea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultand profitul net.

Amplasamentul terenului in zona, ofera perspective certe ca acest criteriu este indeplinit.

Maxim profitabila

Cea mai buna utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului. Valoarea reziduala a terenului se poate estima pornind de la valoarea utilizarii propuse(teren si constructii) din care se scade costul total al realizarii constructiei.

In speta intrucat exista o utilizare probabila permisa legal,fizic posibila, fezabila financiar aceasta faciliteaza o valoare maxima a proprietatii imobiliare.

3.2. Cea mai buna utilizare a terenului considerat construit

Deoarece valoarea proprietatii este mai mare decat valoarea terenului liber, cea mai buna utilizare este utilizarea proprietatii ca fiind construita.

In ipoteza ca terenul ar fi construit, cea mai buna utilizare a proprietatii construite ar fi analizata in situatia existenta la data evaluarii de teren construit.

In concluzie cea mai buna utilizare a terenului la data evaluarii este pentru cale de acces auto si pietonal, aceasta indeplinind cerintele de posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si maxime productiva.



CAP. IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Pentru a obtine valoarea defnita de tipul valorii, se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare in functie de gradul datelor de intrare avute la dispozitie, precum si de relevanta si gradul de adecvare al acestora.

Prin aplicarea abordarilor, metodelor si tehnicilor specifice, expertul evaluator poate obtine valori diferite care pot fi uneori dispersate intr-un interval semnificativ.

Avand in vedere ca valoarea este unica, se va face reconcilierea valorilor obtinute prin aplicarea diferitelor metode, in scopul identificarii acelei valori care sa raspunda cel mai bine cerintelor si scopului evaluarii.

4.1. Estimarea valorii terenului

Conform paragrafului 77 din GEV 630-Evaluarea terenurilor-Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

In procesul de evaluare pentru terenuri, din cele trei abordari clasice: abordarea prin piata, prin venit si cost, sunt derivate urmatoarele metode si tehnici de evaluare:

- Metoda comparatiei directe;
- Extractia de pe piata;
- Alocarea(proportia);
- Tehnicile capitalizarii venitului(Capitalizarea directa:Metoda reziduala), (Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare), (Analiza fluxului de numerar actualizat);
- Metoda parcelarii si dezvoltarii)

In speta in estimarea valorii de piata a lotului 2 de teren s-a utilizat abordarea prin piata, cat si abordarea prin cost, prevazuta si in GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile, para 39-53 emis de ANEVAR- Abordarea prin piata.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda, atunci cand sunt disponibile informatii despre vanzari/oferte comparabile.

4.2. Abordarea prin piata (Anexa nr.1)

Este cea mai credibila metoda de evaluare a terenurilor.

Analiza comparativa se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea.

Metoda comparatiei directe, este aplicabila la toate tipurile de proprietati cand sunt suficiente tranzactii sau oferte de vanzare, in caz contrar este mai limitata .

Prin aceasta metoda se analizeaza si se compara preturile de vanzare sau de oferta ale unor proprietati imobiliare, similare cu cea evaluata, si se aplica ajustari acestor preturi in functie de diferentele existente intre caracteristicile economice si fizice, redate prin asa numitele elemente de comparatie.

Corectiile facute in grila de comparatie reflecta procesul de gandire si judecata efectuat de cumparator, inainte de a face oferta de cumparare sau inainte de a cumpara.

Evaluatorul trebuie sa aiba mare grija in analizarea tuturor elementelor de comparatie, si sa aprecieze gradul de asemanare sau diferentele dintre datele privind proprietatea subiect si proprietatile



comparabile. Raportul de evaluare trebuie sa evidentieze rationamentul prin care evaluatorul a ajuns la o concluzie .

Aplicand aceasta metoda, s-a estimat **valoarea de piata unitara a 1mp teren extravilan neproductiv inseris in CF-ul localitatii Budila nr.103139 sub A1, nr. cadastral 103139** amplasat in zona analizata este de **2,34 Euro/mp convertit 11,65 lei.**

4.3.Abordarea prin venit

Aceasta abordare se aplica atunci cand proprietatea evaluata este generatoare de venituri iar terenul nu este in cota indiviza, sau daca este o piata activa a chirii, si contribuabilul a pus la dispozitia evaluatorului informatii documentate privind suprafata terenului corespunzatoare cladirii subiect.

In speta daca facem referire la para 55-67 din GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile emis de ANEVAR, aplicarea acestei abordari nu ofera credibilitate, avand in vedere ca in zona unde este amplasat terenul nu avem o piata activa a inchirierilor, respectiv nu s-au putut identifica 3 comparabile inchiriate, asemanatoare cu terenul din speta.

In cazul unei proprietati imobiliare inchiriate la data evaluarii, al carei nivel al chiriei este diferit de chiria de piata, in raportul de evaluare se va utiliza chiria de piata.

In cazul in care nu exista informatii de piata comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

In aplicarea metodelor bazate pe venit, este imperios necesar analiza atenta a veniturilor si cheltuielilor.

Aceasta metoda implica pe de o parte, anticiparea fluxurilor de venit viitoare, gradul de ocupare, si pe de alta parte, selectarea unei rate de actualizare/capitalizare, care reflecta evolutia sau involutia veniturilor.

Capitalizarea directa este orientata spre piata, evaluatorul care o utilizeaza trebuie sa porneasca de la analiza informatilor de pe piata imobiliara si sa evalueze proprietatea pe baza ipotezelor caracteristice investitorului mediu, folosind si o rata de capitalizare adecvata si relevanta.

In concluzie neexistand informatii de piata referitoare la venituri obtinute din inchirieri de terenuri, aceasta abordare nu se va folosi in speta de fata.

4.4.Abordarea prin cost

Conform GEV 500 paragraf 14, in determinarea valorii impozabile se poate aplica doar o singura abordare in evaluare, in conditiile in care nu exista informatii suficiente pentru aplicarea celorlalte abordari, fiind obligatoriu insa ca aceasta sa fie abordarea prin cost.

Abordarea consta in estimarea costului de nou din care se va deduce uzura fizica si daca este cazul si deprecierea functionala. Nu se vor aplica depreciere economice.

Metoda utilizeaza costurile cunoscute ale structurii similare(cu cea a constructiei evaluate), ajustate in concordanta cu preturile de pe piata.

In functie de dimensiune, costurile unitare depind, si anume scad in raport cu cresterea suprafetei sau volumului cladirii, deoarece instalatiile de natura imobiliara, ferestre, usi, lifturi si alte grupuri componente imobiliare, nu costa proportional mai mult pentru o cladire mai mare.

Folosind aceasta metoda se va calcula costul unitar pentru cladiri similare sau se va corecta un cost unitar barem, tinand seama de diferentele de dimensiune, forma, finisaje, dotare cu instalatii, iar daca este cazul si cu un indice aferent diferentei de timp intre data elaborarii costului barem si data evaluarii.



In lipsa unor devize de constructie, se poate folosi costul total de nou al unei cladiri care indeplineste urmatoarele cerinte:

- constructiile sa aiba cea mai buna utilizare a amplasamentului;
- gradul de ocupare a-l proprietatii sa fie constant;
- valoarea amplasamentului poate fi determinata(prin scaderea din valoarea proprietatii).

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

-Stabilirea costului de inlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafata de referinta;

- Estimarea Deprecierii cumulate;
- Determinarea valorii ramase.

Costul de inlocuire=costul estimat pentru a construi, la preturile de pe piata la data evaluarii, o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si proiecte actualizate. In speta pentru stabilirea si actualizarea costului de inlocuire s-a utilizat Catalogul pentru evaluarea rapida in Constructii „Costuri de Reconstructie-Costuri de inlocuire” si „Indici de actualizare” autor Corneliu Schiopu editura IROVAL 2015;

Deprecierea=repzinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare

Deprecierea fizica va fi determinata in conformitate cu metodologia prezentata in Anexa 2 din GEV-500(para 20) denumita”Estimarea deprecierei fizice, precum si metoda de calcul a varstei efective, avand in vedere modernizarile/extinderile aduse cladirii supuse evaluarii”

Conform paragrafului 21 Deprecierea functionala este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului de circulatie interioara, de lipsuri care diminueaza confortul.

In toate situatiile evaluatorul va argumenta si documenta luarea in calcul a depreciierilor functionale:

Uzura fizica, poate fi recuperabila sau nerecuperabila;

Estimarea depreciierilor functionale pot fi efectuate prin metoda ponderarii, analizandu-se in contextul inspectiei fiecare cauza a acestora, cuantificandu-se cu deprecierea fizica.

Etaplele parcurse, prezentate mai sus in estimarea valorii impozabile, a gradului de uzura a cladirilor in speta, sunt prezentate in anexa nr.2.

4.5. Analiza rezultatelor si Concluzia asupra valorii

In procesul evaluarii, s-au folosit date de intrare de nivel II si III care includ TVA, cu un grad de credibilitate moderat, cu conditia efectuarii de ajustari pertinente la comparabilele utilizate in grila de comparatie. Astfel s-au selectat comparabilele cele mai asemanatoare cu proprietatea subiect si s-au efectuat ajustarile ce s-au impus.

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere informatiile si datele de intrare utilizate, cat si analiza pietei imobiliare specifice din zona extravilana a comunei Budila, jud. Brasov si din zonele invecinate, evaluatorul a estimat valoarea de piata a Loturilor de teren nr. 1,2 si 3 cuprinse in suprafata de teren extravilan de 6677mp inscrisa in CE-ul nr.103139 proprietatea comunei Budila cu categorie de folosinta-drum de



pământ de acces-, utilizând abordarea prin comparația ofertelor de terenuri scoase pe piață la vânzare cât și abordarea prin cost.

Având în vedere că suprafața de teren din speta are ca destinație cale de acces, respectiv Drum de pământ compactat, iar la data evaluării acest teren este amenajat și folosit ca drum de acces, s-a folosit în estimarea și verificarea valorii de piață a acestuia și abordarea prin cost.

În speta, evaluatorul în analiza pieței specifice a terenurilor extravilane cu amplasamente în raza administrativă a comunei Budila scoase pe piață la vânzare, a constatat că diferențele de valoare se fac cu luarea în considerare ca elemente de comparație economice și fizice de detalii: (localizare, suprafața, front, forma terenului, accesul la utilități și acces auto, existența de irigații, s.a.).

În acest context în grila de comparație s-au efectuat ajustări acceptate și de piață, asupra comparabilelor privind elementele de comparație unde au fost diferențieri.

Valoarea a fost estimată ținând seama de ipotezele și condițiile limitative exprimate în prezentul raport. Prețul de vânzare se va situa cu maximum de probabilitate într-un interval în jurul valorii prezentate, în funcție de condițiile particulare la data tranzacției.

Având în vedere rezultatele obținute pentru estimarea valorii de piață, prin aplicarea celor două abordări, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza obținerii lor, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, valoarea rezultată prin folosirea abordării prin piață se selectează ca fiind cea mai probabilă valoare.

Ca urmare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață relevantă a terenului din speta, înscris în Planul de Amplasament și delimitare cu propunere de dezlipire din terenul înscris în CF nr. 103139 supus evaluării, cu categorie de folosință drum este de: 8890 Euro echivalent 44.243,00 lei.**

Nota: Valoarea de piață estimată include TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- s-a selectat și aplicat abordarea și metodele de evaluare adecvate;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele speciale, și condițiile limitative prezentate la începutul raportului;
- valoarea nu este grevată de sarcini;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoare de asigurare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori la data evaluării;

De asemenea, evaluatorul a ținut seama și de criteriile pe baza cărora a estimat valoarea finală: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Evaluator autorizat ANEXAR
Rosca Moldovan Constantin
Legitimatie nr.15779



Evaluarea terenului prin piata

Pentru aplicarea abordarii prin piata, s-au folosit informatii referitoare la oferte de vanzare si vanzari din zona unde este amplasata proprietatea subiect, precum si din zone invecinate.

In urma analizei informatiilor privind piata specifica din zona localitatii Budila, obtinute de la agentii imobiliare, sit-uri de publicitate imobiliara, precum si din alte surse credibile, s-au selectat urmatoarele comparabile cu trasaturi asemanatoare cu proprietatea din speta:

A. Teren extravilan liber situat la 1,5 Km de localitatea Budila, jud. Brasov, suprafata teren 2166mp, CF, forma plana, Front 35ml, utilitatile la 100ml, imprejmuit cu gard, fara constructie pe teren, categorie de folosinta agricol si pasune, acces auto corespunzator pe drum forestier, Pret oferta: **8Euro/mp**, Contact: Prin mesaj;

B. Teren extravilan liber situat pe raza localitatii Budila, jud. Brasov, suprafata teren 3800mp, CF, forma plana, Front 30ml, utilitatile la 150ml, imprejmuit cu gard, constructie pe teren, categorie de folosinta agricol, acces auto greoi, 1,5KM fata de localitate, Pret oferta: **4Euro/mp**, Contact: 0724-200294;

C. Teren extravilan liber situat pe raza localitatii Tarlungeni, sat Dalghiu, jud. Brasov, suprafata teren 5500mp, CF, forma plana, Front 40ml, utilitatile la 100ml, neimprejmuit cu gard, fara constructie pe teren, categorie de folosinta agricol, acces auto pe drum pietruit si pe drumul public E574, Pret oferta: **2,5Euro/mp**, Contact: 0731-788568, 0771-132402;

D. Teren extravilan liber situat pe raza localitatii Tarlungeni, jud. Brasov, suprafata teren 28000mp, CF, forma plana, Front 55ml, utilitatile la 200ml, neimprejmuit cu gard, fara constructie pe teren, categorie de folosinta agricol, acces auto greoi aproape de DJ103A, situat in sat Dalghiu, com. Vama Buzaului, Pret oferta: **4Euro/mp**, Contact: 0757-408431;

GRILA DE PIATA

Nr. Crt.	Elemente de comparatie	De evaluat	Proprietati imobiliare comparabile			
			A	B	C	D
1	Pret oferta/vanzare/Euro/mp		8	4	2.5	4
2	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Corectie % pt tip tranzactie		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pt tip tranzactie		-0.80	-0.40	-0.25	-0.4
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
3	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin		Deplin
	Corectie % pt drept proprietate		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
4	Restrictii legale		NU	NU	NU	NU
	Corectie % pt.restrictii legale		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
5	Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash
	Corectie pt cond. de finantare %		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
6	Conditii de vanzare	La piata	Similar	Similar	Similar	Similar
	Corectie % pt conditii vanzare		0%	0%	0%	0%



	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
7	Conditii de piata	Febr.2024	Febr.2024	Febr.2024	Febr.2024	Febr.2024
	Corectie % pt conditii de piata		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	2.25	3.60
	TOTAL I		7.20	3.60	2.25	3.60
8	Localizare	Budila	Budila	Budila	Tarlungeni	Budila
	Corectie % pt localizare		0%	0%	-15%	0%
	Corectie bruta		0	0	-0.34	0
	Pret corectat		7.20	3.60	1.91	3.60
9	Zona	Extravilan	Extravilan loc.	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Corectie % pt. zona		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	1.91	3.60
10	Caracti fiz,	Liber	liber	liber	liber	liber
	Corectie pt caract, fizice %		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		7.20	3.60	1.91	3.60
11	Front (ml)	6	35	30	40	55
	Corectie%		-16%	-13%	-3%	-27%
	Corectie bruta		-1.16	-0.48	-0.05	-0.98
	Pret corectat		6.04	3.12	1.86	2.62
12	Utilitati(iluminare)	Fara	la 100ml, fara gaz, canalizare	toate in apropiere 50m	la 100ml, fara gaz, canalizare	la 200ml, fara gaz, canalizare
	Corectie%		-20%	-10%	-20%	-30%
	Corectie bruta		-1.21	0.31	-0.37	-0.79
	Pret corectat		4.83	2.81	1.49	1.83
13	Caracteristici economice	Nu este cazul	idem	idem	idem	idem
	Corectie %		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		4.83	2.81	1.49	1.83
14	CMBU, categorie folosinta	neproductiv, drum	fancata-agricol	fancata	fancata-agricol	fancata-agricol
	Corectie %		-18%	-16%	-20%	-17%
	Corectie bruta		-0.87	-0.45	-0.30	-0.31
	Pret corectat		3.96	2.36	1.19	1.52
15	Acte propriet., Autorizatii, s.a	CF	CF	CF	CF	CF
	Corectie %		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		3.96	2.36	1.19	1.52
16	Suprafata teren (ha)	3799	2170	3800	5500	28000
	Corectie %		10%	-1%	-15%	-31%
	Corectie bruta		0.41	-0.02	-0.18	-0.47
	Pret corectat		4.37	2.34	1.01	1.05
17	Poluarea	Fara	fara	fara	fara	fara
	Corectie % pt poluare		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0	0%	0%	0%
	Pret corectat		4.37	2.34	1.01	1.05
18	Teren in surplus	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu



	Corectie %		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		4.37	2.34	1.01	1.05
19	Acces auto	Greoi	Corespz.	Greoi	Corespz.	Bun
	Corectie %		-10%	0%	-10%	-20%
	Corectie bruta		-0.44	0.00	-0.10	-0.21
	Pret corectat		3.94	2.34	0.91	0.84
20	Forma terenului	plana	plana	plana	plana	plana
	Corectie%		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		3.94	2.34	0.91	0.84
21	Sastem de irigatii	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Corectie%		0%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		0.00	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		3.94	2.34	0.91	0.84
22	Constructie pe teren	Nu	Da	Nu	Nu	Nu
	Corectie%		-5%	0%	0%	0%
	Corectie bruta		-0.20	0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		3.74	2.34	0.91	0.84
	TOTAL II		3.74	2.34	0.91	0.84
	Corectie totala neta		-1.96	2	0	-1
	Corectie totala neta %		-24.50%	56.23%	-19.44%	-29.65%
	Corectie totala bruta		5.08	1.66	1.59	3.16
	Corectie totala bruta %		63.53%	41.57%	63.73%	79.03%
	Criteri de selectie a valorilor	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala"				
	Corectie bruta %	41.57%				
	Valoare de piata unitara dupa "Minim ajustare bruta procentuala"	2.34				

Conform para 52 din GEV 630 emis de ANEVAR, selectia valorii finale este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

In contextul metodologiei de aplicare a algoritmului, comparabila care are cele mai putine ajustari fata de proprietatea subiect va da valoarea acestuia.

Retinem ca la comparabila B, totalul corectiilor brute procentuale de 41,57%, este cel mai mic, comparabila are cele mai putine ajustari.

In opinia evaluatorului **Valoarea de piata relevanta a 1mp este 2,34 euro convertit 11,65 Lei**

Mentiune: Valoarea de piata estimata include TVA

Argumentarea corectiilor:

1. Pentru tipul de tranzactie-oferta-s-au aplicat corectii de -10% la toate comparabilele avandu-se in vedere marja de negociere si timpul scurs de la scoaterea la vanzare pe piata pana la vanzare;
2. Pentru drept de proprietate, si conditii de finantare: nu a fost cazul aplicarii de corectii;
3. Pentru Restrictii legale: nu s-au impus corectii;
4. Conditii de vanzare, Conditii de piata: fara corectii;
5. Pentru Localizare:

Locatia amplasamentului fata de proprietatea subiect influenteaza valoarea terenurilor, diferenta facandu-se in functie de distanta amplasamentelor fata de proprietatea subiect.



Locatia proprietatii subiect este in zona Baci in extravilanul comunei Budila. Terenurile comparabilelor au amplasament in locatii diferite ca distant fata de terenul subiect, fapt pentru care comparabila C a fost ajustata cu corectia de: -15%;

6. Pentru zona de amplasare:

Toate terenurile inclusiv terenul subiect au amplasamente in extravilanul localitatilor, astfel ca pentru acest element de comparatie nu au fost necesare efectuarea de ajustari;

7. Caracteristici fizice:

-Pentru frontul la strada: s-au impus corectii la comparabile in ordinea inscrierii in grila de 35%, 30%, 40% si 55% in functie de lungimea frontului;

Cu cat un teren are un front mai mare la o cale auto de acces cu atat si valoarea acestuia creste.

S-a avut in vedere importanta frontului datorita faptului ca unele terenuri extravilane nu au front direct la caile de acces, fiind necesar obtinerea de drepturi de servitute de trecere;

-Forma terenului: Influenta valoarea deoarece un teren cu forma regulata si plana este mai usor constructibil si implica cheltuieli financiare mai reduse decat un teren in panta si cu forma neregulata. Nu s-au impus corectii in prezenta grila.

8. CMBU:

Valoarea terenurilor extravilane este data in general de categoria de folosinta a acestora.

In speta, terenurile comparabilelor in raport cu terenul subiect prezinta diferente astfel ajustariile efectuate in ordine asupra comparabilelor A, B, C si D sunt de: -18%, -16%, -20% si -17%;

9. Acte proprietate, avize autorizatii, proiecte:

O proprietate care detine documente clare si legale este semnificativ mai preferata decat o proprietate cu neclaritati in aceasta privinta. Comparabilele din speta detin in general aceleasi documente de proprietate; Ca urmare nu s-au facut ajustari;

10. Suprafata terenului:

Suprafatele ideale pentru constructia de locuinte in zona analizata sunt de 500mp, 1000mp, 1500mp. O suprafata mica de teren nu asigura o ocupare suficienta de catre cladire in multe cazuri, realizandu-se disconfort in exploatarea rezidentiala.

In cazul terenurilor extravilane suprafata acestora influenteaza in general valoarea in functie de productivitatea pe care o genereaza.

Pentru diferenta de suprafata fata de terenul subiect, comparabilele au fost ajustate in ordine cu: 10%, -1%, -15% si -31%;

11. POT si CUT:

Cu cat un teren asigura un procent de ocupare mai mare, valoarea acestuia creste semnificativ. Comparabilele neavand certificate de Urbanism nu a fost oportun aplicarea de ajustari;

12. Utilitati:

Fiind un element de comparatie ce implica suportarea unor cheltuieli suplimentare pentru utilizarea terenului, contribuie substantial in estimarea valorii unei proprietati, ajustarea comparabilelor in ordine cu -250%, -10%, -20% si -30% este pertinenta (utilitatile pentru racordare sunt la marginea terenului sau la distante mai mari);

13. Poluarea: Existenta unor substante toxice sau poluante pe amplasamentul unei proprietati imobiliare poate reduce valoarea acesteia. Proprietatea subiect cat si comparabilele au amplasamente langa zone cu constructii rezidentiale neafectate din punct de vedere al poluarii. Nu a fost cazul de ajustari;

14. Teren in surplus: Nu a fost cazul efectuarii de ajustari.

15. Pentru acces auto comparabilele A, C, si D au fost ajustate cu: -10%, -10%, -si -20%;

16. Sistem de irigatii:



Terenurile extravilane cu categoria de folosinta agricola necesita detinerea unor instalatii de irigatie pentru exploatarea cat mai eficienta a acestora. In speta nici comparabilele si nici terenul subiect nu au astfel de instalatii. Nu au fost necesare efectuarea de ajustari;

17. Constructii pe teren: Comparabila A avand o constructie a fost ajustata cu -5%;



Evaluarea terenului considerat construit(Amenajat) prin Cost

Calculul cost reconstrucție-inlocuire Drum compactat de pamant

Proprietar: UAT Budila, Comuna Budila, Strada Principala nr.261, judetul Brasov, Cod fiscal RO 4777159;

Descriere obiectiv: Lot de teren nr.2 drum de pamant compactat, cu amplasament in extravilanul Comunei Budila, zona Baci, jud. Brasov; nivel II de salarizare, gradul seismic 7.

Utilizare: Nerezidentiala;

Anul PIF 1973, -Declaratia Contribuabilului;

Suprafata amenajata: 3799 mp dupa cum rezulta din: Extras CF, si Planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Costuri de constructie Drumuri, Platforme-Cataloage Editura Iroval

Proprietar	UAT Comuna Budila, jud. Brasov						
Descriere obiectiv	Drum comunal de pamant si pietris in extravilanul comunei Budila						
Cod de clasificare	1.3.7.1.b	Infrastructura drumuri					
Adresa	Extravilanul Comunei Budila, jud. Brasov						
Utilizare	circulatie auto si pietonala						
Data estimării valorii:	31.12.2021						
Suprafata construita totala 3799mp, Remediere periodica gropi	3,799.000	Lot nr.2 , Extras CF 103139, neimprejmuit					
Bază legală	SEV 100,SEV 102,SEV103,SEV 104, SEV 400, Costuri de Reconstrucție - Costuri de înlocuire, Editura IROVAL București 2015;Indici de actualizare costruri constructie valabili august 2023-august 2024,Inspectia proprietatii;GEV-630-Evaluarea proprietatilor imobiliare,P135/199-Coeficientii de uzura mijloace fixe Grupa I Constructii, Inspectia proprietatii.						
Indici de actualizare:	Valabili august 2023 - august 2024.						
Curs BNR Euro la 22.02.2024	1 EURO=4.9769						
Nivel de salarizare:	II						
Distanță de transport medie:	15-20 km						
Grad seismic:	7						
Nr. crt.	Denumire, Simbol	Simbol	UM/mp	Preț catalog (lei/mp)	Indici actualizare 2023-2024	Cost actualizat [lei]	Ref. Catalog
1	Structura Drum	DRMASF	3799	161.3	2.3528	1,441,745.73	199
2	Total cost lei/mp					1,441,745.73	
3	Coeficient de salarizare	0.9970					
4	Coef. de distanță 20Km	0.9826					
5	TOTAL COST DE INLOCUIRE CU TVA =					1,412,409.37	
6	Actualizare costuri cu TVA de la 24%(Cataloage 2015) la 19%					1,345,151.78	
7	TOTAL COST DE INLOCUIRE FARA TVA [19%] =					1,130,379.65	
8	COST BRUT UNITAR	297.55				59.81	

Estimare depreciere fizică:	
Baza legala	Standardele de evaluare ANEVAR valabile 2024, P-135/1999 Coeficientii de uzura mijloace fixe-Constructii, metoda interpolarii
Încadrare:	Anexa nr.17, Subgrupa 1.3.7.1.b. Drumuri cu balast sau macadam;



Structura:	Fundatie cu piatra si pamant compactat			
Anul PIF	1965			
Mediul de folosință:	Normal			
Starea tehnica	Satisfacatoare			
Calculul vârstei efective				
Componentă	Acđ (mp)	An PIF	Vârsta (ani)	Contribuție
Drum compactat	3,799.00	1965	58	380.56
Renovare				
Total=				58.00

Relație de calcul:

$$D_{fn} = D_1 + \frac{D_2 - D_1}{V_2 - V_1} (V_{ef} - V_1)$$

	Vechime		Depreciere
V1 (ani) =	55	D1 =	96%
Vârsta efectivă : Vef (ani) =	58.00	Dfn =	96.56%
V2 (ani) =	60	D2 =	98%

unde:	
D1= Depreciere fizică normală pentru V1 (%)	
D2= Depreciere fizică normală pentru V2 (%)	
V1= Vechimea V1 (ani)	
V2= Vechimea V2 (ani)	
Varsta cronologica ponderata	58.00
Dfn =	97%
TOTAL Cost de înlocuire fără TVA=	1,130,379.65
Depreciere fizica	1,091,494.59
Valoare corectata	38,885.06
Depreciere functionala	4%
Corectie bruta	1,555.40
Valoare corectata	37,329.66
Depreciere externa	0%
Corectie bruta	0%
Valoare corectata	37,329.66
Valoare de piata estimata	37,330.00 lei

Valoarea de piata rezulta din deducerea din Costul de inlocuire a deprecierei fizice si functionale conform metodologiei prevazuta de GEV 630 si Metodologiei prevazuta in Standardele de evaluare emise de Anevar valabile pentru anul 2024.

Astfel:

Valoarea de piata a suprafetei de teren de 3799 mp, cu utilizare de drum este de: 37,330.00 lei convertit 7,501.00 Euro.





ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr.

Denumire/Nume și prenume
COMUNA BUDILA

Domiciliul fiscal: JUD. BRAȘOV, SAT BUDILA, COM. BUDILA,
STR. PRINCIPALĂ Nr. 261

Entitet

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

4777159

00000000000000000000000000584671185

Data atribuirii (C.I.F.):

15.10.1993

A

Data eliberării:

03.10.2007

Cod M.F.P. 14.13.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103139 Budila

Nr. cerere	36831
Ziua	27
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare
100164730340



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Brasov, DE 2/54

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103139	6.677	Teren neimprejmuit,

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
185766 / 26/10/2023	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cereri si acte DE 2/54 UAT Budila - doc. 301/2023, din 24/10/2023 emis de OLD SURVEY SRL;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) COMUNA BUDILA, CIF:4777159, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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



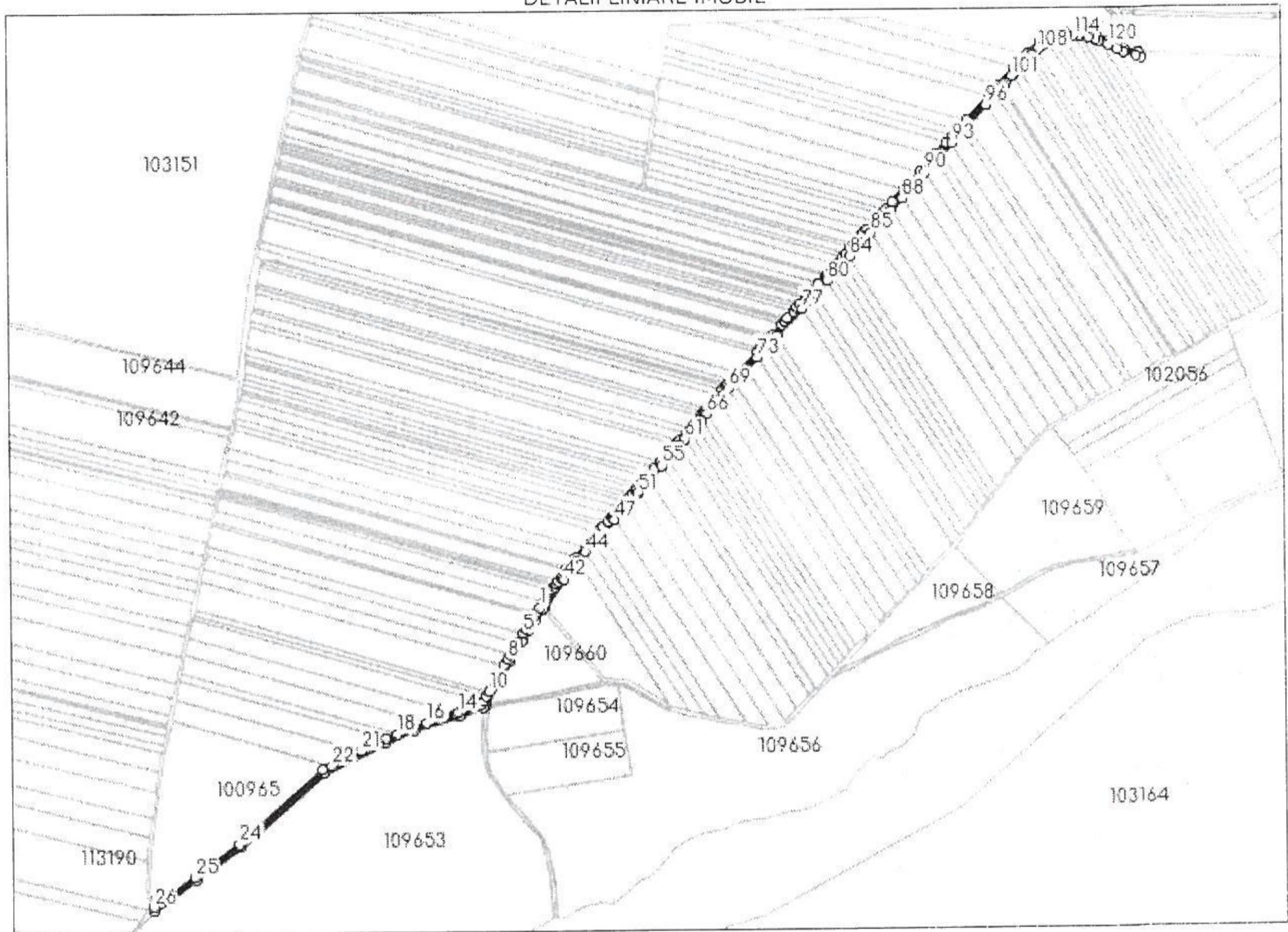
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103139	6.677	

* 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	drum	NU	6.677	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	6.456	2	3	3.59	3	4	18.927
4	5	5.904	5	6	11.781	6	7	16.474
7	8	6.739	8	9	7.349	9	10	33.727
10	11	6.571	11	12	6.611	12	13	4.003
13	14	28.438	14	15	2.645	15	16	34.556
16	17	16.045	17	18	20.699	18	19	13.923
19	20	1.654	20	21	29.606	21	22	37.415
22	23	11.418	23	24	127.395	24	25	63.001



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
25	26	57.474	26	27	4.368	27	28	59.284
28	29	63.189	29	30	127.011	30	31	77.755
31	32	35.993	32	33	53.171	33	34	29.938
34	35	4.495	35	36	55.201	36	37	26.736
37	38	14.04	38	39	14.428	39	40	14.428
40	41	4.162	41	42	37.616	42	43	26.067
43	44	14.518	44	45	13.361	45	46	12.494
46	47	22.673	47	48	0.314	48	49	20.647
49	50	0.363	50	51	19.069	51	52	0.386
52	53	19.129	53	54	0.35	54	55	21.394
55	56	0.366	56	57	9.73	57	58	0.53
58	59	18.892	59	60	0.531	60	61	9.492
61	62	0.489	62	63	8.851	63	64	9.659
64	65	9.644	65	66	9.693	66	67	19.22
67	68	6.039	68	69	13.127	69	70	9.525
70	71	0.191	71	72	19.086	72	73	18.943
73	74	14.027	74	75	9.451	75	76	9.446
76	77	42.332	77	78	12.669	78	79	10.102
79	80	19.635	80	81	9.2	81	82	9.554
82	83	9.58	83	84	9.946	84	85	36.708
85	86	16.829	86	87	16.865	87	88	19.534
88	89	19.239	89	90	18.917	90	91	18.662
91	92	9.163	92	93	18.108	93	94	17.761
94	95	8.745	95	96	31.108	96	97	16.864
97	98	8.322	98	99	3.991	99	100	3.698
100	101	10.489	101	102	2.296	102	103	8.223
103	104	2.054	104	105	13.883	105	106	5.7
106	107	2.151	107	108	7.736	108	109	6.417
109	110	7.982	110	111	6.418	111	112	11.51
112	113	3.399	113	114	8.443	114	115	6.551
115	116	1.346	116	117	9.339	117	118	7.298
118	119	4.777	119	120	11.334	120	121	11.51
121	122	7.954	122	123	16.05	123	124	6.685
124	125	6.188	125	126	2.097	126	127	15.691
127	128	19.14	128	129	16.584	129	130	17.486
130	131	17.618	131	132	31.192	132	133	16.838
133	134	3.325	134	135	19.75	135	136	27.062
136	137	16.147	137	138	37.341	138	139	14.464
139	140	9.506	140	141	9.66	141	142	19.116
142	143	25.926	143	144	27.224	144	145	19.108
145	146	11.662	146	147	6.968	147	148	11.703
148	149	12.439	149	150	7.253	150	151	2.838
151	152	12.528	152	153	4.899	153	154	8.66
154	155	6.489	155	156	9.966	156	157	15.091
157	158	3.494	158	159	11.597	159	160	8.5
160	161	3.024	161	162	2.853	162	163	5.187
163	164	3.05	164	165	9.377	165	166	5.26
166	167	5.282	167	168	10.632	168	169	4.611
169	170	5.37	170	171	15.878	171	172	3.766
172	173	2.833	173	174	13.308	174	175	5.557
175	176	31.14	176	177	11.5	177	178	7.965
178	179	1.81	179	180	1.524	180	181	5.851
181	182	5.676	182	183	0.044	183	184	6.023
184	185	14.214	185	186	5.064	186	187	0.778
187	188	6.087	188	189	18.485	189	190	6.238
190	191	11.286	191	192	6.351	192	193	18.022



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
193	194	7.813	194	195	2.781	195	196	7.032
196	197	7.157	197	198	5.824	198	199	1.708
199	200	10.309	200	201	6.926	201	202	2.288
202	203	4.695	203	204	5.333	204	205	6.832
205	206	7.377	206	207	12.179	207	208	3.967
208	209	6.875	209	210	7.395	210	211	7.716
211	212	0.675	212	213	12.492	213	214	10.155
214	215	15.013	215	216	2.922	216	217	12.326
217	218	3.947	218	219	10.061	219	220	5.297
220	221	3.983	221	222	3.732	222	223	4.013
223	224	15.393	224	1	9.432			

** 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 ANCPİ 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,

27/02/2024, 15:58





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

Cod verificare



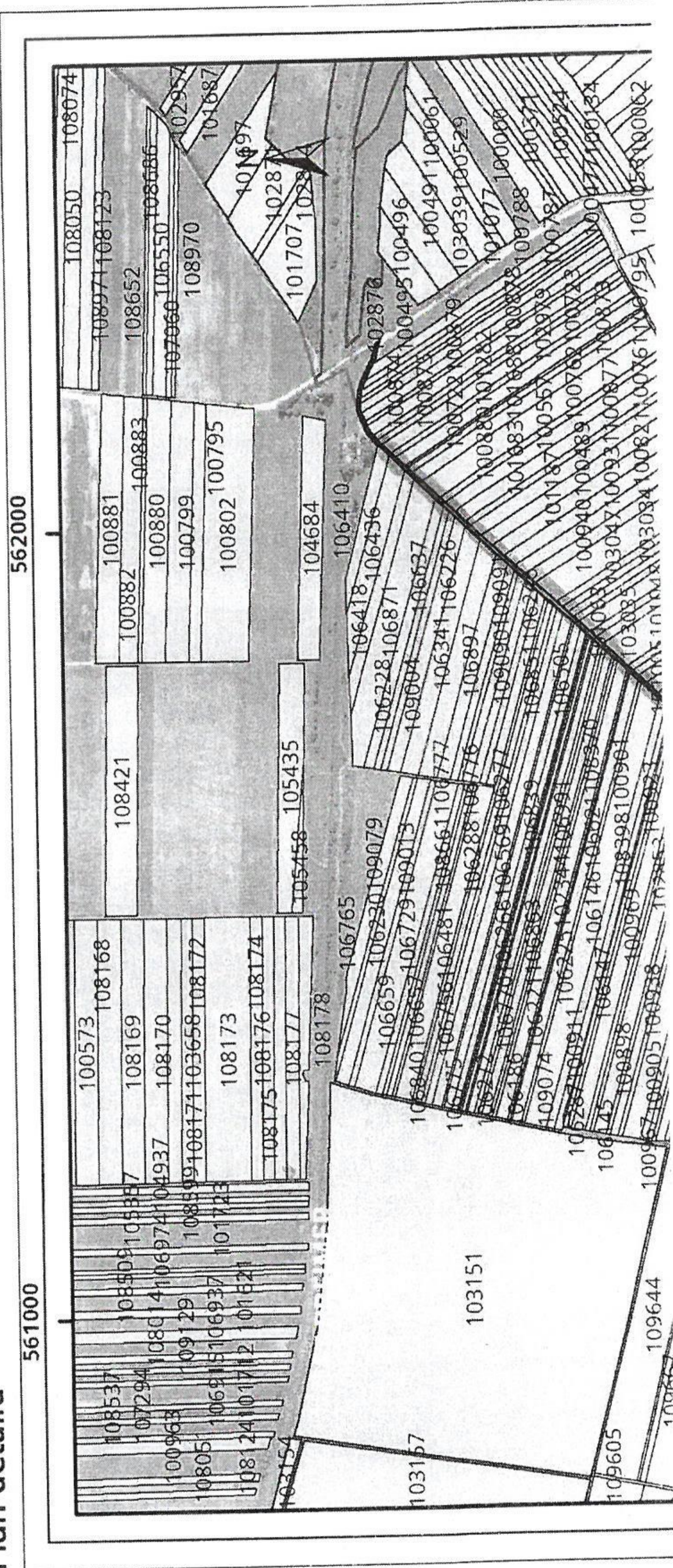
100160519131

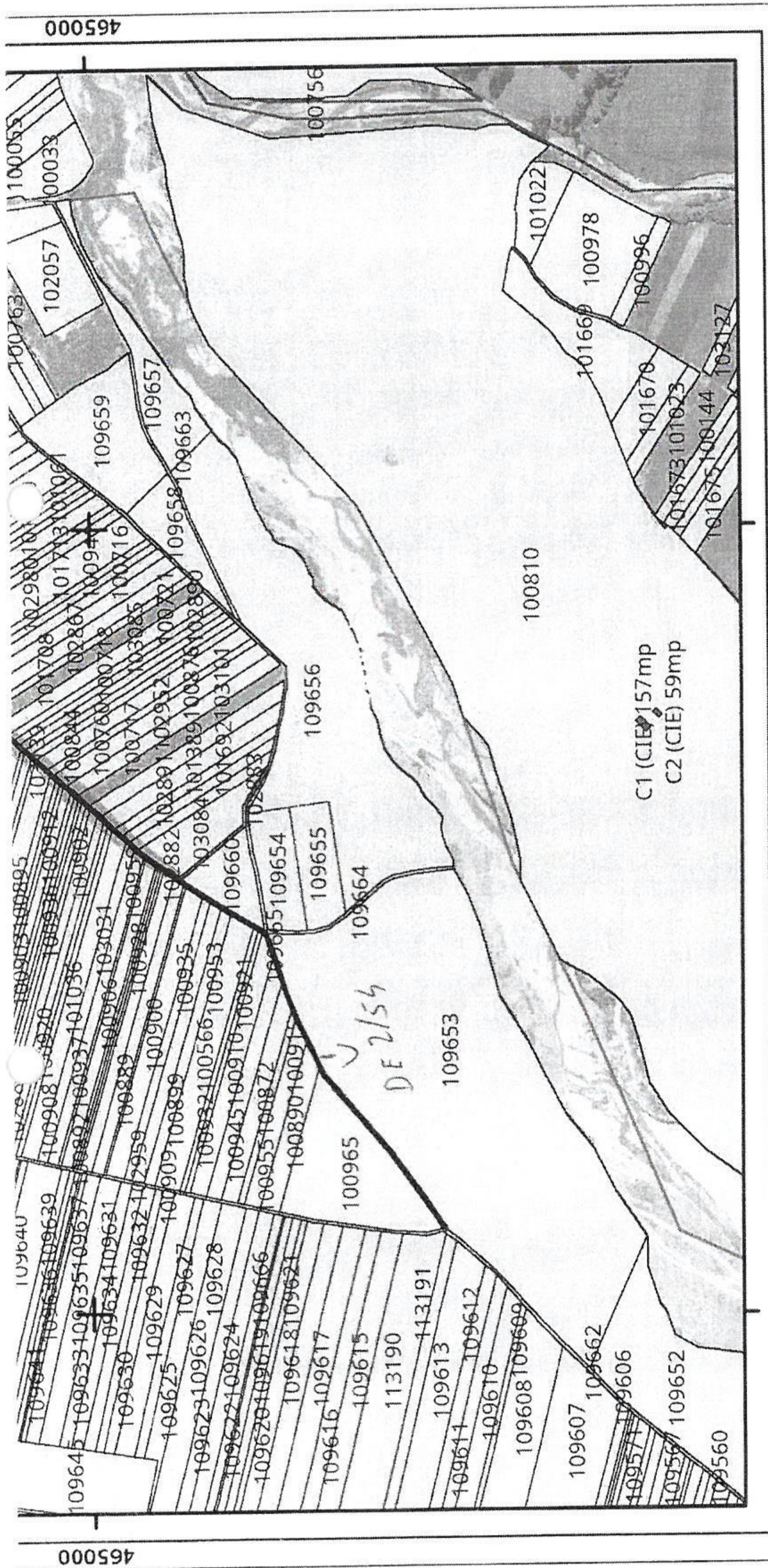
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 103139, UAT Budila / BRASOV, -

Nr.cerere	196661
Ziua	10
Luna	11
Anul	2023

Teren: 6.677 mp
 Teren: Extravilan
 Categoria de folosinta(mp): Drum 6677mp
 Plan detaliu





Legenda

- Intravilan Legea 5
- Legea 17 □ Legea 165



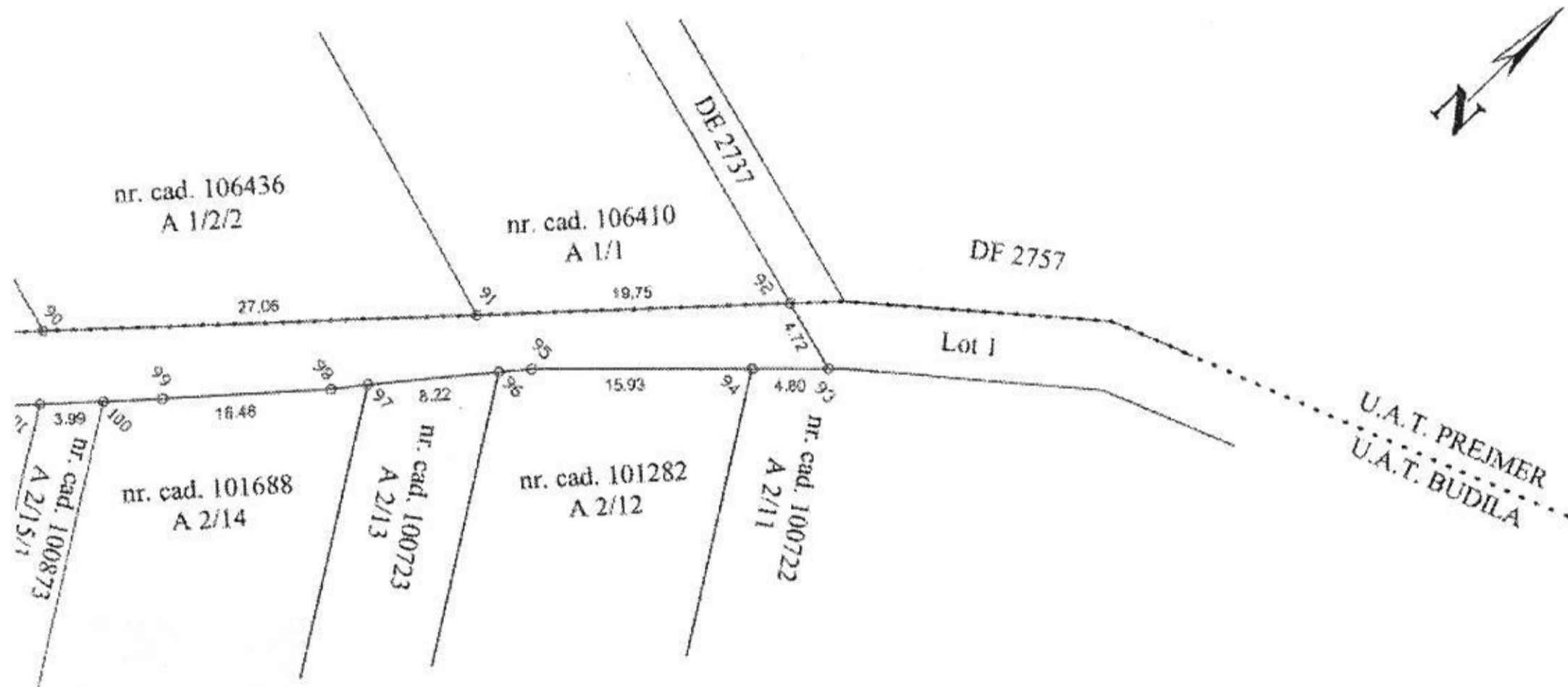
Sistem de proiectie Stereo 70



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3799	U.A.T. Budila, judetul Brasov
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		BUDILA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	DR	3799	neimprijmuit
Total		3799	-
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafata totala masurata a imobilului = 3799 mp Suprafata din act = 3799 mp			
Executant OLDO SURVEY SRL CLASA III, SERIA RO-B-J, NUMAR 2395 TUDOR IOAN MUGUREL CATEGORIA B,C, SERIA BV, NUMAR 232 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren Data : 12.02.2024		Inspector Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara Stampila BCPI	

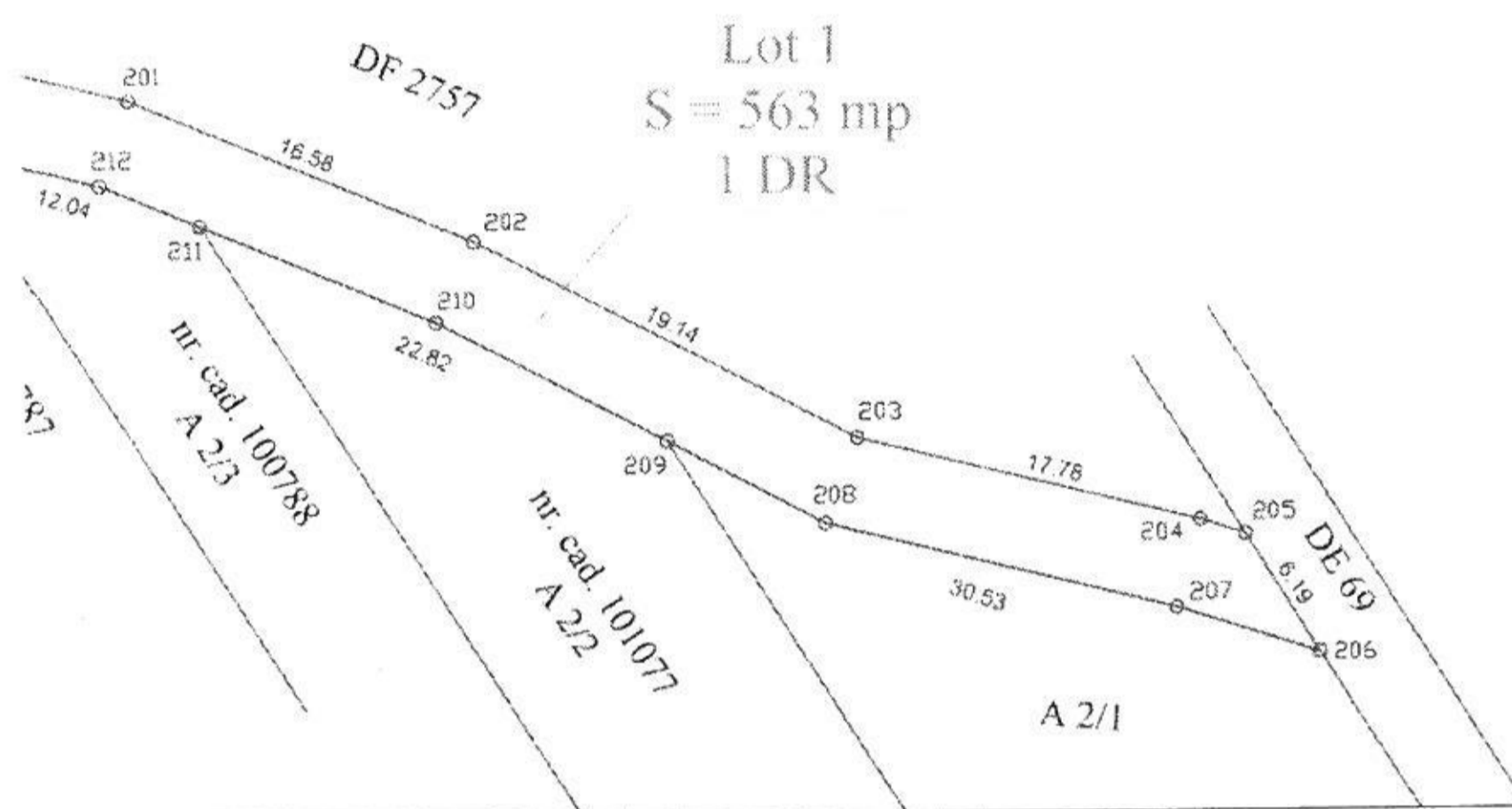


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	563	U.A.T. Budila, judetul Brasov
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BUDILA	

U.A.T. PREJMER
U.A.T. BUDILA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
I	DR	563	neimprejmuit
Total		563	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafata totala masurata a imobilului = 563 mp

Suprafata din act = 563 mp

Executant
OLDO SURVEY SRL
 CLASA III, SERIA RO-B-J, NUMAR 2395
TUDOR IOAN MUGUREL
 CATEGORIA B,C, SERIA BV, NUMAR 232
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intoemirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Data : 12.02.2023

Inspector
 Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea
 imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

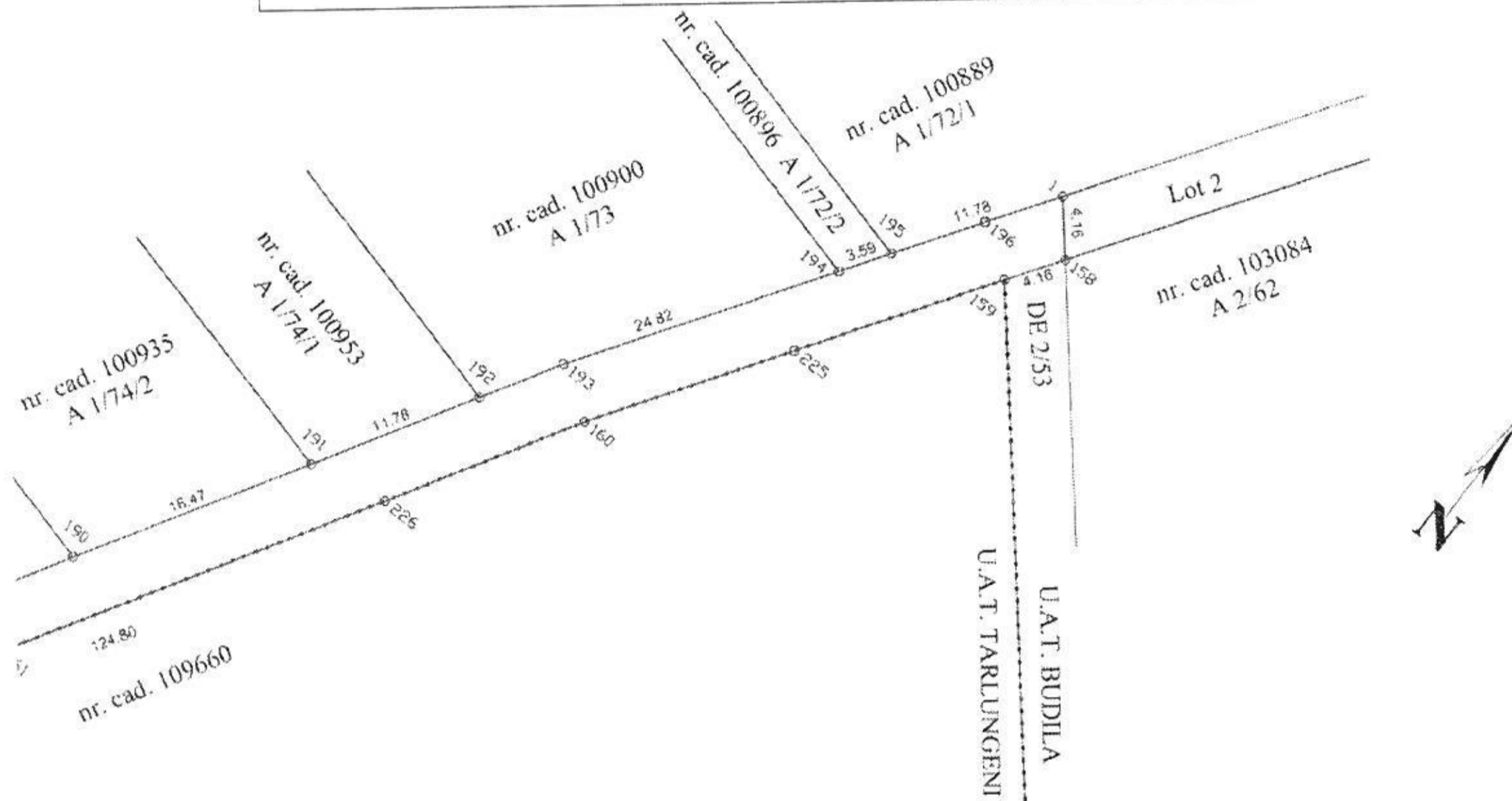


Stampila BCPI

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2315	U.A.T. Budila, judetul Brasov
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	BUDILA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	DR	2315	neimprijmuit
Total		2315	-

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
-	-	-	-
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	-

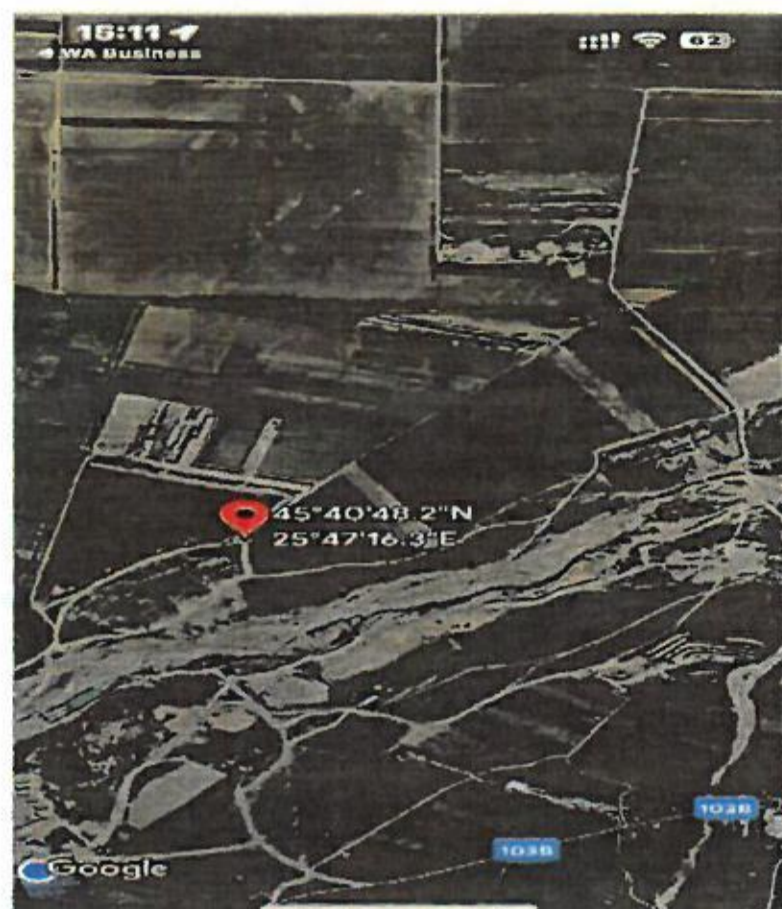
Suprafata totala masurata a imobilului = 2315 mp
Suprafata din act = 2315 mp

Executant
OLDO SURVEY SRL
 CLASA III, SERIA RO-B-J, NUMAR 2395
TUDOR IOAN MUGUREL
 CATEGORIA B,C, SERIA BV, NUMAR 232
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acestora cu realitatea din teren

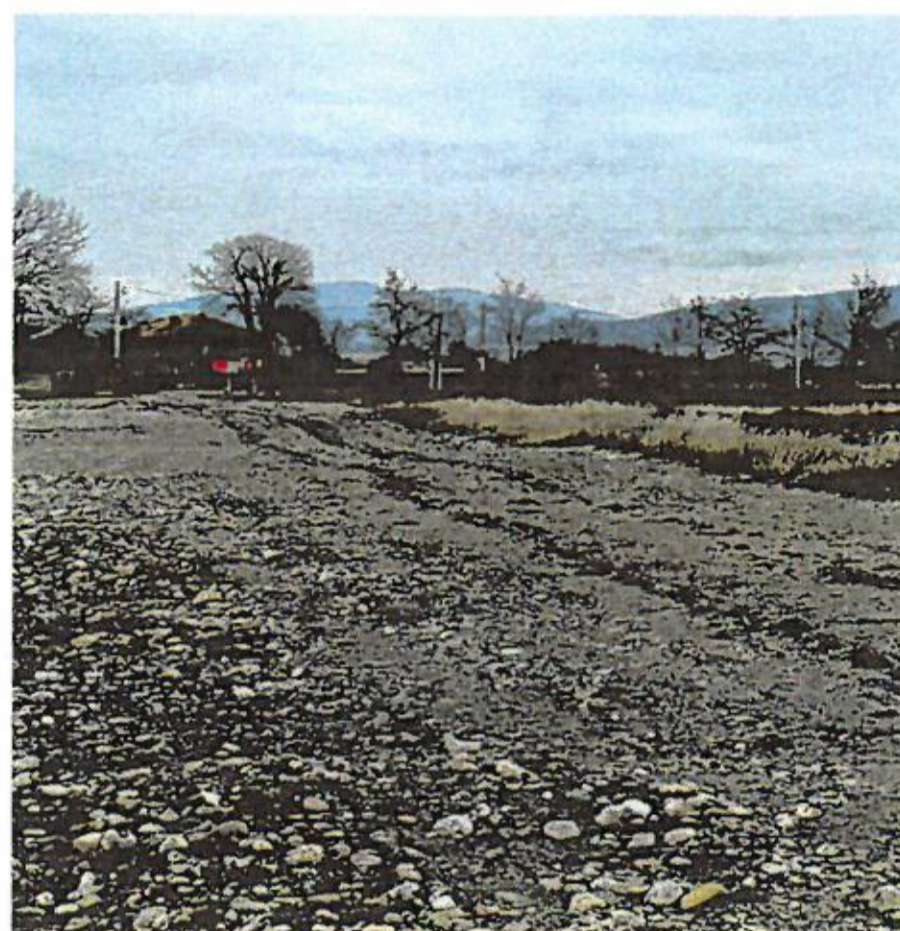
Data : 12.02.2024

Stampila BCPI

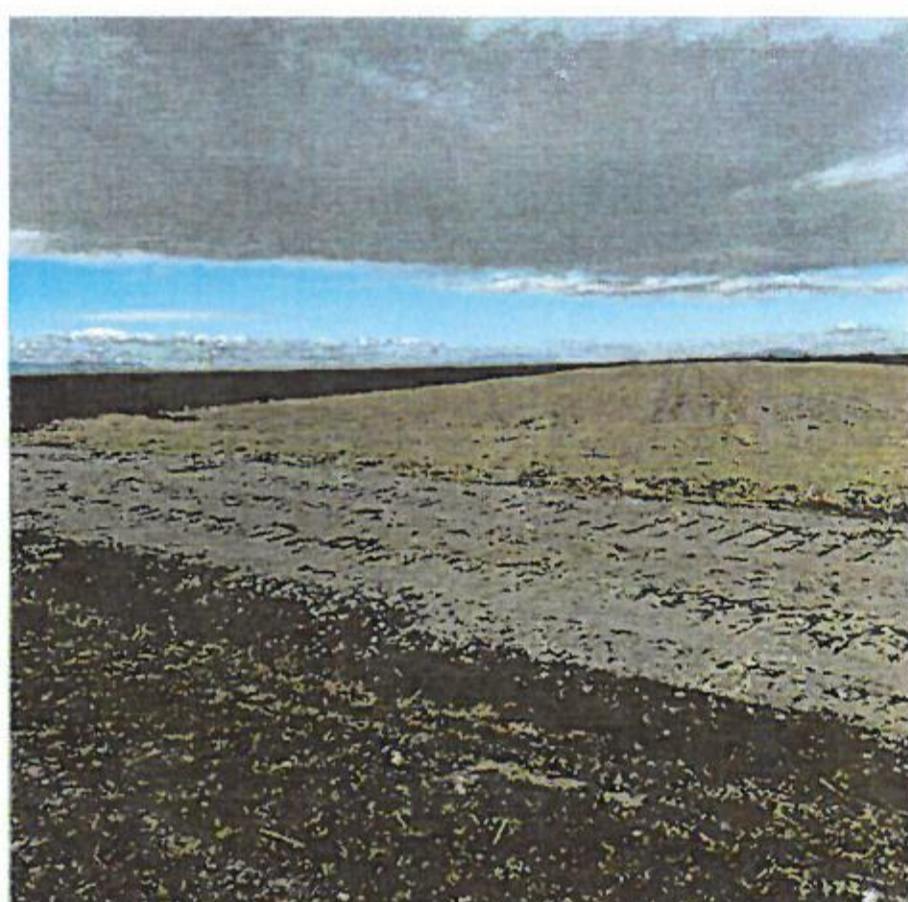




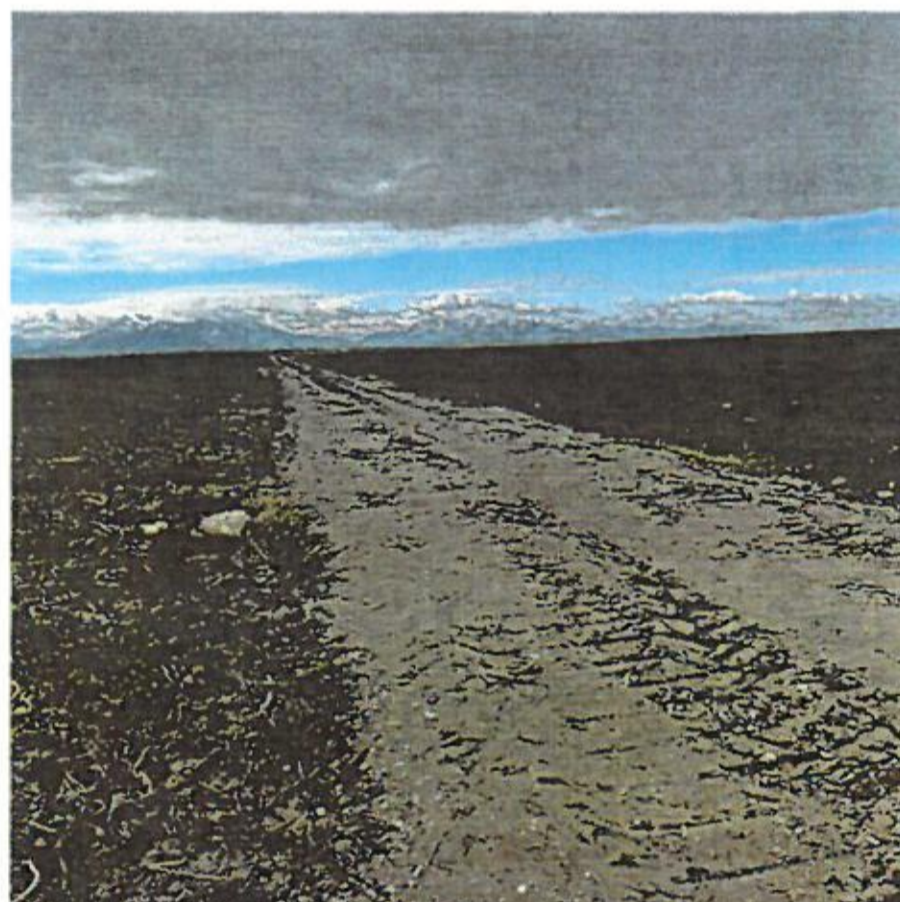
DRUM DE PAMANT AFLAT IN PROPRIETATEA COMUNEI
BUDILA CF 103139 SUPRAFATA 3799 MP – VEDERE SATELIT



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS

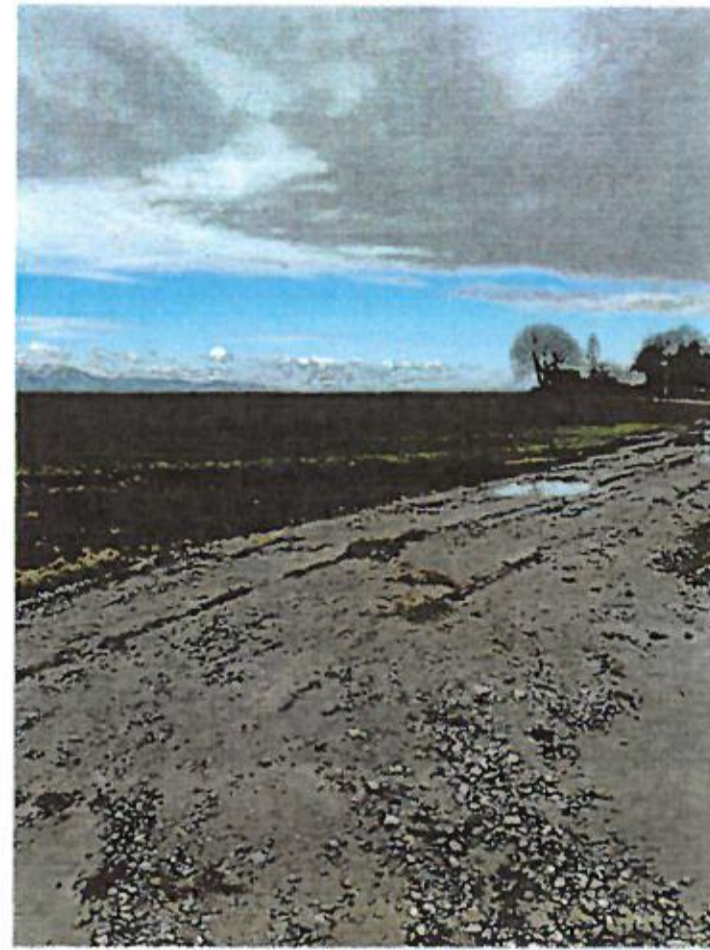


TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS

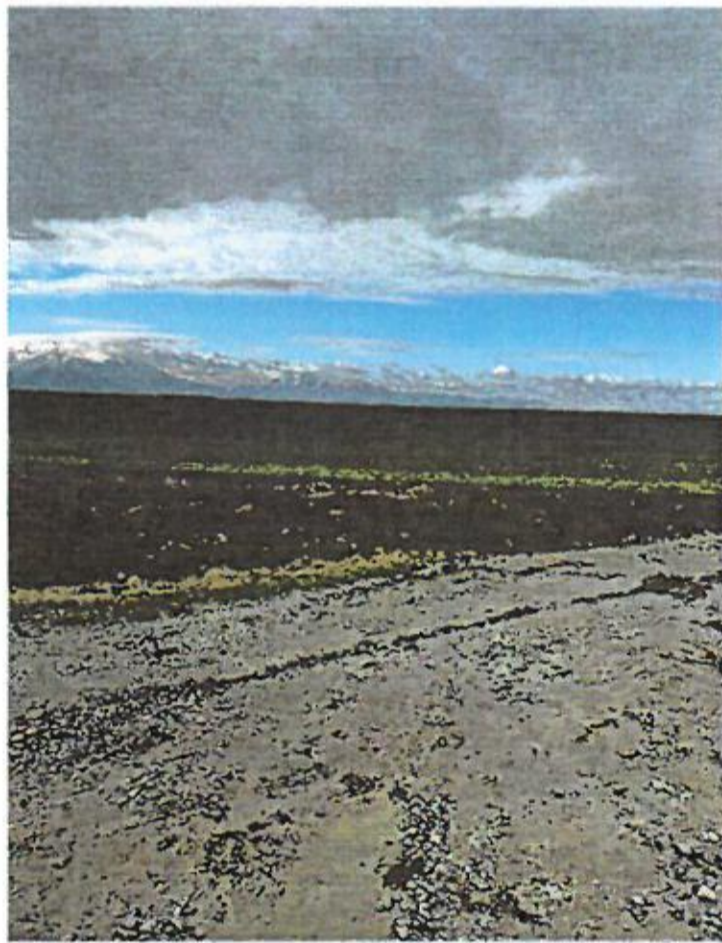




DRUM DE PAMANT AFLAT IN PROPRIETATEA COMUNEI
BUDILA CF 103139 SUPRAFATA 563 MP – VEDERE SATELIT



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS

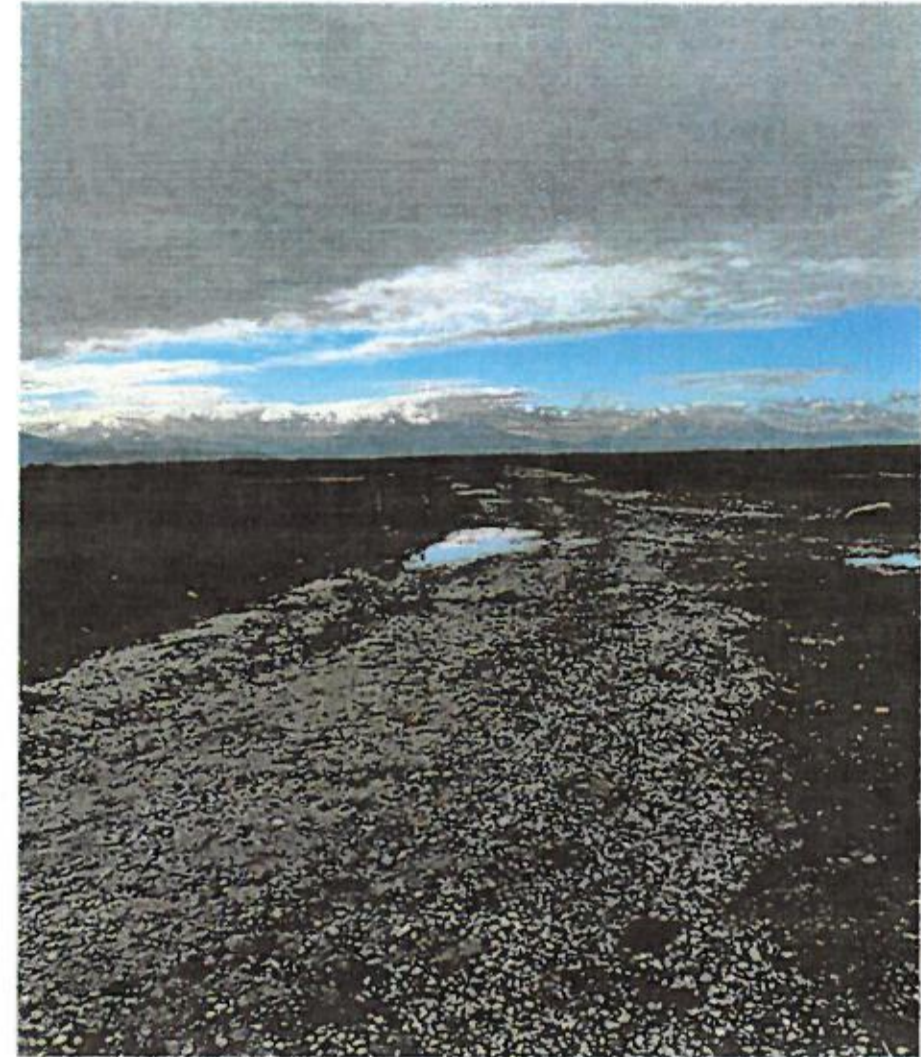


TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS





DRUM DE PAMANT AFLAT IN PROPRIETATEA COMUNEI BUDILA CF 103139 SUPRAFATA 2315 MP – VEDERE SATELIT



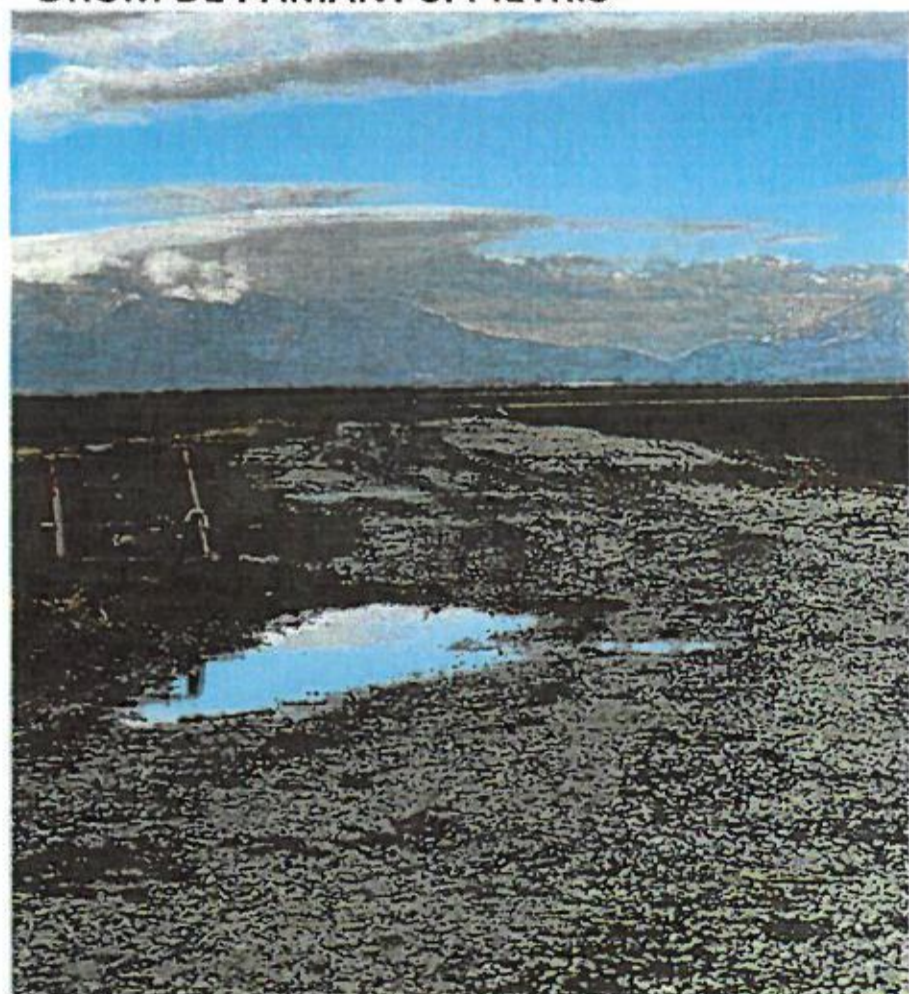
TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



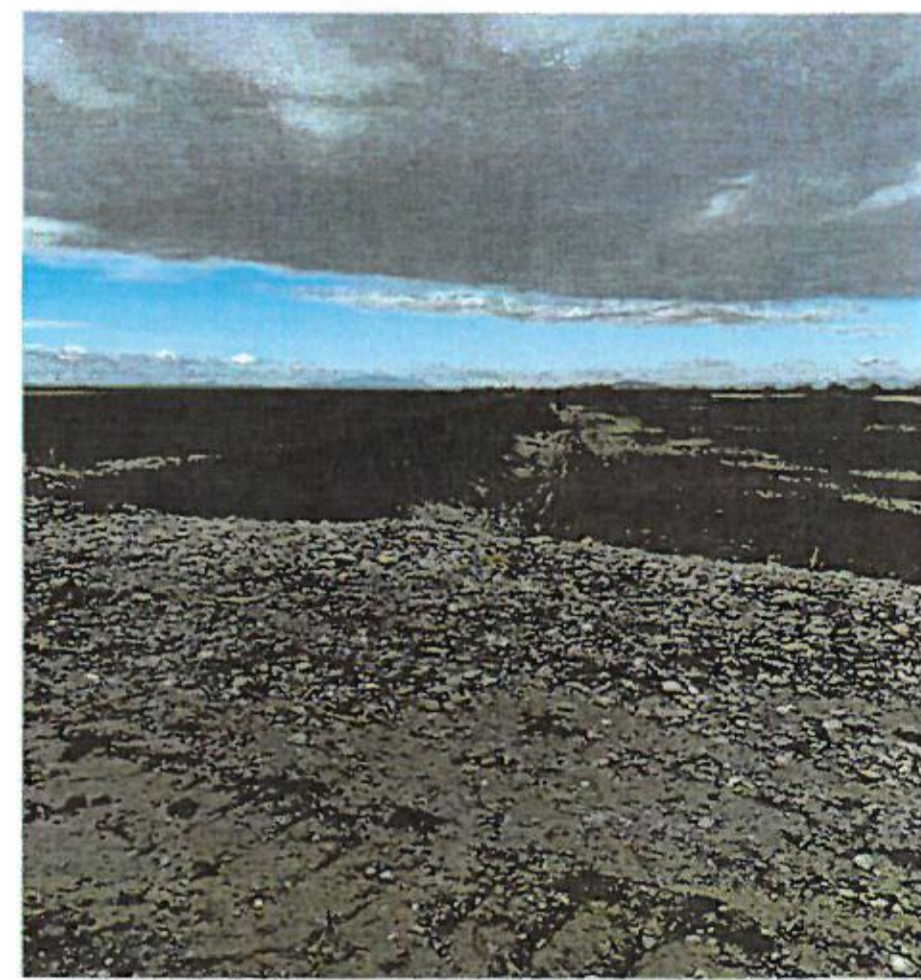
TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



TEREN – DRUM DE PAMANT SI PIETRIS



OFERTE DE VANZARE TERENURI ZONA BUDILA

Vand Teren extravilan intrare Budila , Publi24 anunt 30.01.2024

Pret oferta 31 500 EUR negociabil, 8 euro/mp

Suprafata - 2166 m2

Descriere

Teren pozitionat in zona de case de la intrarea in Budila .

Aproape de drumul catre Tralungeni .

Zona linistita , peisaj frumos .

Intabulat .

Drum cu acces din 2 parti .

Front : 35 ml

Sursa de apa pe langa parcela (lipita de teren) .

Curent la 50 m .

Contact Prin mesaj

Vand Teren extravilan Publi24 anunt 17.01.2024

Pret oferta 4 EUR/mp negociabil

Suprafata teren extravilan 3800mp cu 80 pomi fructiferi pe rod.

Zona extravilanul comunei Budila.

Imprejmuit cu gard și 2500 salcami plantati în jurul gardului.

Pe teren se afla și o cabanuta plus o remorca apicola an care se poate pune 40 familii de albine.

Terenul este intabulat pe raza comunei Budila si este situat langa padure, acces tot timpul anului pe drum forestier pietruit.

Terenul se afla la 1,5 km de localitate.

Contact: 0724-200294

Vand Teren ,Imobiliare.ro, anunt 28.01.2024

Pret oferta 13.750 euro, 2,5 euro/mp,

Agentia REMAX EVOLUTION va propune spre vanzare, in regim de reprezentare exclusiva, cu comision 0% din partea cumparatorului:

Teren extravilan, faneata, neimprejmuit,

Front 40ml;

Suprafata 5500 mp, aproape de DJ103A,

Zona sat Dalghiu, comuna Vama Buzaului, UAT Tarlungeni.

Localizare In apropiere este Pensiunea Vama 54 Boutique, aprox 5 km, la 17 km de Valea Zimbrilor si la 21 km de DN 10.

Valea Sasului, sat Dalghiu, com Vama Buzaului,

Utilitatile la 100ml;

Contact 0731-788568, 0771-132402

Teren faneata de vânzare, imobiliare.ro anunt 05.02.2024

Pret oferta 16.877 euro, 4,22 euro/mp negociabil

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 4.000 mp situat in Localitatea Tarlungeni, Judetul Brasov;

Specificatii



Suprafață teren:4000 mp
Tip teren:faneata
Clasificare teren:intravilan
Contact:0728-182314

Teren Extravilan Tarlungeni, imobiliare.ro anunt 10.01.2024

Pret oferta 100.000 euro, 10 euro/mp

Deschidere la DJ 103A

Compania RE/MAX Central va propune in vederea achizitiei un teren in suprafata de 7420 mp Zona intrare in comuna Tarlungeni cu acces direct din drumul judetean asfaltat (DJ 103A).

In zona exista un cartier de locuinte finalizat si dat in folosinta si altul aflat in constructie.

Terenul are un acces facil fiind situat la doar 6,6 km de Centura ocolitoare a municipiului Brasov.

Exista drumuri de acces la ambele capete ale terenului.

Front stradal de 24.28m, respectiv de 24.19m.

Tip teren:agricol

Clasificare teren:extravilan

Contact: 0371-784168

Teren extravilan , Anunturi imobiliare Brasov

Pret oferta 2,50euro/mp

Suprafata 6000 mp

Descriere

Vanzare Teren extravilan situat la 5 km de com. Budila pe Valea Popii.

Contact: prin email

Teren la DN BV-Tarlungeni, Anunturi imobiliare Brasov

Pret oferta 8 euro/mp

Suprafata 33100 mp

Tip teren:agricol

Clasificare teren:extravilan

Lățime drum acces:100 m

Amenajare strazi: asfaltate, de pamant

Acces auto

Contact:0752-280726

TEREN DE VANZARE - BOD – BRASOV, imobiliare.ro anunt 25.12.2023

Pret oferta 135.000 euro/ 3 euro/mp

Suprafata 45000 mp

Descriere

Agentia Alfa Invest propune spre vanzare un teren agricol cu potential de exploatare foarte bun.

Suprafata terenului este plana si are in imediata apropiere atat retea de energie electrica cat si sursa de apa, raul Ghimbasel.

Terenul este foarte fertil si se preteaza pentru multiple tipuri de culturi.

Tip teren:agricol

Clasificare teren:extravilan

Front stradal:113 m



Contact: 0751-515160

Teren extravilan, imobiliare.ro anunt 12.02.2024

Pret oferta 112.000 €,4 euro/mp

Suprafata 28 000 mp

Zona Tarlungeni

Propunere de vanzare, lot de teren extravilan agricol cu suprafata de 28 000 mp, amplasat in Harman, la limita dintre Harman si Cartier Izvor, zona aflata in plina dezvoltare , in imediata apropiere a celui mai mare cartierului residential din Tarlungeni. Zona dispune de 2 cai de acces, deschidere la doua drumuri E883 si E884 , zona asigura un acces facil.

Front la strada 55 m, lungime 509 m,

Nr. fronturi:2

Contact: 0757-408431

Teren extravilan in zona de padure in Budila, romina.ro anunt 03.02.2024

Pret oferta 5 EUR/mp negociabil

Descriere

Suprafata 4000 mp. Teren extravilan, situat intr-o zona in care sunt construite cateva case de vacanta, printre care si cabana silvica Valea Popii, pretabil la constructii de acest gen, intr-o zona linistita, cu peisaje montane impadurite inconjuratoare, izvoare si pârau, aproape de limita teritoriala cu padurile din Vama Buzaului.

Contact: 0784285601

Teren extravilan Teliu, romina.ro anunt 19.02.2024

Pret oferta 3 euro/mp, negociabil

Descriere

Vand teren extravilan 7100 m2 ,localitatea Teliu ,intabulat.

Teren bun pentru livada de nuci s au alte activitati agricole .Pentru mai multe detalii ma puteti contacta telefonic sau pe internet.

Contact:0758-981537

Vand teren extravilan Teliu romina.ro anunt 05.02.2024

2 EUR/mp negociabil

Descriere

Vand teren extravilan ,7100m2 ,Teliu ,judetul Braov,intabulat,pentru mai multe detali ma puteti contacta telefonic sau pe email.o zi superba sa aveti

Contact: 0758-981537

Teren intravilan, Valea Zizinului, judetul Brasov, imobiliare.ro anunt 05.02.2024

Pret oferta 108.000 €, 5€ / mp

Descriere

BLITZ ofera spre vanzare teren situat in Valea Zizinului, cu o suprafata de 21.600 mp si un front stradal de cca 148 m liniari.

Clasificare teren:intravilan

Contact:0368410333





DOCUMENTATIE CADASTRALA DEZLIPIRE IMOBIL

ADRESA IMOBILULUI: U.A.T. Budila, judetul Brasov

PROPRIETAR: COMUNA BUDILA

EXECUTANT: **OLDO SURVEY SRL**

CLASA III, SERIA RO-B-J, NUMAR 2395

TUDOR IOAN MUGUREL

CATEGORIA B,C, SERIA BV, NUMAR 232

IDENTIFICATORI: C.F. 103139 BUDILA, NR. CAD. 103139



MEMORIU TEHNIC

1. Adresa imobilului / zona in care se desfasoara lucrarea :

U.A.T. Budila, judetul Brasov

2. Tipul lucrarii: Dezlipirea imobilului cu nr. cad. 103139 in trei loturi noi astfel:

- Lotul nr. 1 in suprafata de 563 mp;
- Lotul nr. 2 in suprafata de 3799 mp;
- Lotul nr. 3 in suprafata de 2315 mp.

3. Suprafata planului supus receptiei: 6677 mp.

Suprafata masurata si cea din acte a imobilului cu nr. cad. 103139 din C.F. 103139 Budila este de 6677 mp.

4. Scurta prezentare a scopului intocmirii lucrarii si/sau a situatiei tehnice si juridice/istoricului:

Am intocmit prezenta documentatie in scopul dezlipirii imobilului cu nr. cad. 103139 in trei loturi.

Imobilul este situat in extravilanul Comunei Budila, fiind identificat prin nr. cad. 103139 din C.F. 103139 Budila.

5. Descrierea generala a operatiunilor efectuate in faza de documentare a lucrarii, localizarea si identificarea imobilului, descrierea constructiei, etc.:

Documentarea a constat in studierea bazei de date digitala a OCPI Brasov .

La data efectuării măsurătorilor pe terenul cu nr. cad. 103139 nu existau construcții ;

Imobilul cu nr. cad. 103139 este neimprijmuit .

6. Operatiuni de specialitate realizate:

La efectuarea măsurătorilor s-a folosit receptorul GNSS Leica GS16. Incadrarea lucrării



in sistem Stereografic 1970 s-a realizat cu receptor GNSS Leica GS16 prin metoda RTK, respectiv conexiune la serviciul ROMPOS cu statie de referinta RTCM-Ref 0058. Coordonatele punctelor s-au calculat folosind: Smart worx viva si Transdat (ver. 4.01).

Erorile rezultate din masuratori ale receptorului GNSS sunt :

- Orizontal : 8 mm + 0.5 ppm ;
- Vertical : 1.5 mm + 0.5 ppm .

Coordonatele punctelor de contur ale imobilului cu nr. cad. 103139 sunt urmatoarele :

Nr. pct.	X	Y			
2	464895.507	561554.577	32	465052.825	561687.735
3	464908.162	561563.342	33	465058.688	561692.898
4	464911.461	561565.627	34	465072.230	561704.789
5	464914.529	561567.751	35	465077.002	561708.979
6	464917.803	561570.019	36	465085.483	561716.426
7	464922.158	561573.035	37	465090.170	561720.542
8	464930.264	561578.995	38	465104.061	561732.739
9	464933.444	561581.334	39	465108.635	561736.756
10	464943.374	561588.635	40	465109.220	561737.269
11	464945.533	561590.604	41	465113.027	561740.608
12	464956.629	561600.717	42	465123.715	561749.978
13	464964.133	561607.558	43	465128.124	561754.082
14	464973.366	561615.972	44	465128.157	561754.110
15	464973.865	561616.427	45	465132.456	561757.817
16	464979.574	561621.618	46	465136.887	561761.638
17	464985.045	561626.594	47	465138.042	561762.633
18	464990.131	561631.219	48	465139.247	561763.984
19	464993.079	561633.874	49	465145.159	561769.321
20	465002.129	561642.024	50	465153.696	561777.025
21	465007.611	561646.961	51	465176.813	561797.889
22	465012.687	561651.533	52	465180.938	561801.612
23	465016.650	561655.102	53	465190.817	561810.528
24	465020.138	561658.243	54	465192.920	561812.426
25	465021.839	561659.774	55	465195.716	561814.950
26	465026.986	561664.408	56	465207.503	561825.588
27	465034.647	561671.306	57	465211.490	561829.186
28	465035.913	561672.453	58	465214.913	561832.276
29	465040.227	561676.366	59	465222.805	561839.399
30	465045.528	561681.174	60	465226.727	561842.938
31	465050.738	561685.898	61	465230.631	561846.462
			62	465237.592	561852.744
			63	465239.857	561854.788



64	465243.707	561858.263	212	465529.293	562183.306
65	465245.825	561860.175	213	465531.091	562176.233
66	465248.070	561862.201	214	465533.391	562167.181
67	465254.380	561867.896	215	465533.363	562165.835
68	465262.989	561875.666	216	465533.226	562159.285
69	465265.583	561878.007	217	465533.050	562150.844
70	465276.786	561888.118	218	465531.777	562147.692
71	465284.184	561894.795	219	465527.465	562137.021
72	465289.001	561899.143	220	465525.061	562131.071
73	465295.430	561904.945	221	465522.071	562123.670
74	465299.067	561908.227	222	465517.931	562118.767
75	465308.367	561916.621	223	465512.940	562112.857
76	465310.474	561918.522	224	465511.553	562111.213
77	465315.785	561923.461	94	465507.519	562107.185
78	465324.894	561931.931	95	465497.697	562097.375
79	465333.465	561939.901	96	465496.115	562096.064
80	465338.568	561944.646	97	465489.784	562090.818
81	465347.108	561952.588	98	465487.966	562089.414
82	465361.102	561965.599	99	465480.148	562082.422
83	465381.038	561984.138	100	465477.405	562079.943
84	465400.025	562001.792	101	465474.471	562077.237
85	465414.024	562014.809	102	465468.353	562071.596
86	465421.098	562021.387	103	465455.955	562060.163
87	465428.060	562027.861	104	465433.086	562039.075
88	465438.652	562037.710	105	465426.657	562033.147
89	465465.998	562063.138	106	465413.600	562021.107
90	465477.822	562074.133	107	465400.288	562008.832
91	465497.640	562092.561	108	465393.552	562002.620
92	465512.104	562106.010	109	465379.945	561989.848
197	465514.539	562108.274	110	465365.912	561977.162
198	465525.522	562121.037	111	465351.671	561964.226
199	465537.034	562150.026	112	465337.212	561951.092
200	465537.401	562167.640	113	465324.728	561939.752
201	465533.095	562184.588	114	465312.271	561928.436
202	465526.611	562199.852	115	465285.221	561903.622
203	465517.681	562216.781	116	465277.896	561896.894
204	465513.940	562232.020	117	465270.861	561890.391
205	465513.306	562234.018	118	465263.844	561883.907
206	465508.064	562237.309	119	465257.088	561877.663
207	465510.087	562230.936	120	465242.668	561864.336
208	465513.914	562215.350	121	465235.249	561857.479
209	465517.625	562208.314	122	465225.945	561848.881
210	465522.994	562198.134	123	465194.857	561820.150
211	465527.426	562187.702	124	465187.907	561813.752



125	465180.947	561807.359	163	464775.529	561484.498
126	465170.616	561797.869	164	464765.672	561456.229
127	465156.666	561785.053	165	464749.255	561405.656
128	465142.610	561772.141	166	464736.134	561372.139
129	465142.469	561772.012	167	464701.949	561302.302
130	465135.396	561765.634	168	464618.808	561206.284
131	465125.454	561757.062	169	464580.766	561155.830
132	465121.033	561752.947	170	464546.347	561107.561
133	465106.581	561740.276	171	464550.623	561106.669
134	465099.298	561733.880	172	464583.992	561153.465
135	465092.051	561727.516	173	464621.921	561203.768
136	465084.793	561721.143	174	464705.313	561300.077
137	465078.141	561715.303	175	464710.333	561310.332
138	465077.774	561714.980	176	464726.783	561343.937
139	465070.642	561708.718	177	464739.799	561370.528
140	465070.243	561708.367	178	464740.402	561372.068
141	465056.047	561695.902	179	464745.478	561385.034
142	465055.649	561695.552	180	464753.023	561404.308
143	465048.347	561689.122	181	464757.977	561419.570
144	465048.072	561688.880	182	464768.647	561452.438
145	465032.225	561674.509	183	464769.463	561454.953
146	465031.966	561674.274	184	464778.826	561481.806
147	465017.749	561661.474	185	464782.266	561483.854
148	465017.462	561661.216	186	464787.947	561487.235
149	465003.292	561648.455	187	464793.593	561490.596
150	465003.023	561648.212	188	464822.574	561507.848
151	464987.680	561634.395	189	464828.888	561511.607
152	464987.447	561634.185	190	464834.642	561515.116
153	464970.673	561618.930	191	464848.707	561523.694
154	464961.439	561610.514	192	464858.764	561529.828
155	464951.564	561601.513	193	464863.804	561532.902
156	464940.835	561591.733	194	464879.449	561543.553
157	464919.834	561576.291	195	464882.416	561545.574
158	464888.910	561554.874	196	464887.753	561549.207
159	464885.489	561552.505	Calculare si Formule :		
225	464873.562	561544.385	$2S = SX_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$		
160	464861.636	561536.264	$2S = SY_i (X_{i-1} - X_{i+1})$		
226	464849.650	561528.954	$S = 6677 \text{ mp}$		
161	464826.824	561515.033			
162	464779.391	561486.797			



Coordonatele punctelor de contur ale loturilor rezultate in urma dezlipirii sunt urmatoarele:

Lot 1

Nr. pct.	X	Y			
222	465517.931	562118.767	205	465513.306	562234.018
221	465522.071	562123.670	204	465513.940	562232.020
220	465525.061	562131.071	203	465517.681	562216.781
219	465527.465	562137.021	202	465526.611	562199.852
218	465531.777	562147.692	201	465533.095	562184.588
217	465533.050	562150.844	200	465537.401	562167.640
216	465533.226	562159.285	199	465537.034	562150.026
215	465533.363	562165.835	198	465525.522	562121.037
214	465533.391	562167.181	197	465514.539	562108.274
213	465531.091	562176.233	92	465512.104	562106.010
212	465529.293	562183.306	93	465510.917	562110.579
211	465527.426	562187.702	224	465511.553	562111.213
210	465522.994	562198.134	223	465512.940	562112.857
209	465517.625	562208.314	Calculule si Formule :		
208	465513.914	562215.350	$2S = SX_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$		
207	465510.087	562230.936	$2S = SY_i (X_{i-1} - X_{i+1})$		
206	465508.064	562237.309	$S = 563 \text{ mp}$		

Lot 2

Nr. pct.	X	Y			
1	464892.132	561552.240	17	464985.045	561626.594
2	464895.507	561554.577	18	464990.131	561631.219
3	464908.162	561563.342	19	464993.079	561633.874
4	464911.461	561565.627	20	465002.129	561642.024
5	464914.529	561567.751	21	465007.611	561646.961
6	464917.803	561570.019	22	465012.687	561651.533
7	464922.158	561573.035	23	465016.650	561655.102
8	464930.264	561578.995	24	465020.138	561658.243
9	464933.444	561581.334	25	465021.839	561659.774
10	464943.374	561588.635	26	465026.986	561664.408
11	464945.533	561590.604	27	465034.647	561671.306
12	464956.629	561600.717	28	465035.913	561672.453
13	464964.133	561607.558	29	465040.227	561676.366
14	464973.366	561615.972	30	465045.528	561681.174
15	464973.865	561616.427	31	465050.738	561685.898
16	464979.574	561621.618	32	465052.825	561687.735
			33	465058.688	561692.898
			34	465072.230	561704.789



35	465077.002	561708.979	79	465333.465	561939.901
36	465085.483	561716.426	80	465338.568	561944.646
37	465090.170	561720.542	81	465347.108	561952.588
38	465104.061	561732.739	82	465361.102	561965.599
39	465108.635	561736.756	83	465381.038	561984.138
40	465109.220	561737.269	84	465400.025	562001.792
41	465113.027	561740.608	85	465414.024	562014.809
42	465123.715	561749.978	86	465421.098	562021.387
43	465128.124	561754.082	87	465428.060	562027.861
44	465128.157	561754.110	88	465438.652	562037.710
45	465132.456	561757.817	89	465465.998	562063.138
46	465136.887	561761.638	90	465477.822	562074.133
47	465138.042	561762.633	91	465497.640	562092.561
48	465139.247	561763.984	92	465512.104	562106.010
49	465145.159	561769.321	93	465510.917	562110.579
50	465153.696	561777.025	94	465507.519	562107.185
51	465176.813	561797.889	95	465497.697	562097.375
52	465180.938	561801.612	96	465496.115	562096.064
53	465190.817	561810.528	97	465489.784	562090.818
54	465192.920	561812.426	98	465487.966	562089.414
55	465195.716	561814.950	99	465480.148	562082.422
56	465207.503	561825.588	100	465477.405	562079.943
57	465211.490	561829.186	101	465474.471	562077.237
58	465214.913	561832.276	102	465468.353	562071.596
59	465222.805	561839.399	103	465455.955	562060.163
60	465226.727	561842.938	104	465433.086	562039.075
61	465230.631	561846.462	105	465426.657	562033.147
62	465237.592	561852.744	106	465413.600	562021.107
63	465239.857	561854.788	107	465400.288	562008.832
64	465243.707	561858.263	108	465393.552	562002.620
65	465245.825	561860.175	109	465379.945	561989.848
66	465248.070	561862.201	110	465365.912	561977.162
67	465254.380	561867.896	111	465351.671	561964.226
68	465262.989	561875.666	112	465337.212	561951.092
69	465265.583	561878.007	113	465324.728	561939.752
70	465276.786	561888.118	114	465312.271	561928.436
71	465284.184	561894.795	115	465285.221	561903.622
72	465289.001	561899.143	116	465277.896	561896.894
73	465295.430	561904.945	117	465270.861	561890.391
74	465299.067	561908.227	118	465263.844	561883.907
75	465308.367	561916.621	119	465257.088	561877.663
76	465310.474	561918.522	120	465242.668	561864.336
77	465315.785	561923.461	121	465235.249	561857.479
78	465324.894	561931.931	122	465225.945	561848.881



123	465194.857	561820.150	144	465048.072	561688.880
124	465187.907	561813.752	145	465032.225	561674.509
125	465180.947	561807.359	146	465031.966	561674.274
126	465170.616	561797.869	147	465017.749	561661.474
127	465156.666	561785.053	148	465017.462	561661.216
128	465142.610	561772.141	149	465003.292	561648.455
129	465142.469	561772.012	150	465003.023	561648.212
130	465135.396	561765.634	151	464987.680	561634.395
131	465125.454	561757.062	152	464987.447	561634.185
132	465121.033	561752.947	153	464970.673	561618.930
133	465106.581	561740.276	154	464961.439	561610.514
134	465099.298	561733.880	155	464951.564	561601.513
135	465092.051	561727.516	156	464940.835	561591.733
136	465084.793	561721.143	157	464919.834	561576.291
137	465078.141	561715.303	158	464888.910	561554.874
138	465077.774	561714.980	Calculule si Formule :		
139	465070.642	561708.718	$2S = SX_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$		
140	465070.243	561708.367	$2S = SY_i (X_{i-1} - X_{i+1})$		
141	465056.047	561695.902	$S = 3799 \text{ mp}$		
142	465055.649	561695.552			
143	465048.347	561689.122			

Lot 3

Nr. pct.	X	Y			
158	464888.910	561554.874	180	464753.023	561404.308
1	464892.132	561552.240	179	464745.478	561385.034
196	464887.753	561549.207	178	464740.402	561372.068
195	464882.416	561545.574	177	464739.799	561370.528
194	464879.449	561543.553	176	464726.783	561343.937
193	464863.804	561532.902	175	464710.333	561310.332
192	464858.764	561529.828	174	464705.313	561300.077
191	464848.707	561523.694	173	464621.921	561203.768
190	464834.642	561515.116	172	464583.992	561153.465
189	464828.888	561511.607	171	464550.623	561106.669
188	464822.574	561507.848	170	464546.347	561107.561
187	464793.593	561490.596	169	464580.766	561155.830
186	464787.947	561487.235	168	464618.808	561206.284
185	464782.266	561483.854	167	464701.949	561302.302
184	464778.826	561481.806	166	464736.134	561372.139
183	464769.463	561454.953	165	464749.255	561405.656
182	464768.647	561452.438	164	464765.672	561456.229
181	464757.977	561419.570	163	464775.529	561484.498
			162	464779.391	561486.797
			161	464826.824	561515.033



226	464849.650	561528.954
160	464861.636	561536.264
225	464873.562	561544.385
159	464885.489	561552.505

Calculare si Formule :

$$2S = SX_i (Y_{i+1} - Y_{i-1})$$

$$2S = SY_i (X_{i-1} - X_{i+1})$$

$$S = 2315 \text{ mp}$$

Data intocmirii : 12.02.2024

OLDO SURVEY SRL
CLASA III, SERIA RO-B-J, NUMAR 2395
TUDOR IOAN MUGUREL
CATEGORIA B,C, SERIA BV, NUMAR 232

