



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

COMUNA HÂRSENI

Str. Principală, nr. 175, Tel. : [004] 0268/247800, fax. 0268/247832, cod fiscal 4384591, e-mail:
comunaharseni@yahoo.com

HOTĂRÂREA nr. 50/16.07.2026

însușirea Raportului de evaluare nr. 361/16.06.2026 pentru imobilul intravilan teren și construcție situat în localitatea Hârseni nr. 63, imobil înscris în C.F.nr. 100099 Hârseni, nr. cadastral 100099, teren intravilan în suprafață de 897 mp și construcție în suprafață de 133 mp și C.F nr. 100012, nr. cadastral 100012, teren intravilan în suprafață de 1770 mp, proprietatea Protopopiatului Român unit cu Roma Greco-catolic Făgăraș

Consiliul local al comunei Hârseni

Intrunit în ședință ordinară în data de 16.07.2026

Având în vedere :

- **Referatul de aprobare înregistrat sub nr.5151 /10.07.2026** întocmit în conformitate cu prevederile art.136 alin. (8) lit. a) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
- **Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 5153/10.07.2026** întocmit în conformitate cu prevederile art. 136 alin. (8) lit. b) din Codul administrativ, adoptat prin O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
În conformitate cu prevederile :
 - **Raportul de evaluare nr. 361/ 16.06.2026** pentru estimarea valorii de piață privind proprietatea imobiliară teren și construcție în sat Hârseni, comuna Hârseni, jud.Brașov, întocmit de către expert autorizat ANEVAR Greavu Carmen-Veronica;
 - **art. 46 alin.(1), alin.(2) din Legea nr. 273/2006** privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - **art. 29, alin.(1), lit.a) din Legea nr. 98/2016** privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare; ;
 - **art. 858, art. 863, lit.d) din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil**, cu modificările și completările ulterioare;
 - **art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.c-d), alin.(7), lit.n), alin.(14) din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - În temeiul dispozițiilor **art. 139, alin.(1), art. 196, alin. (1), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 – Se însușește Raportul de evaluare nr. 361 /16.06.2026 întocmit de către expert autorizat ANEVAR Greavu Carmen-Veronica, parte integrantă din prezenta hotărâre, întocmit în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului intravilan teren și construcție, situat în localitatea Hârseni nr.63, imobil înscris în C.F.nr. 100099 Hârseni, nr. cadastral 100099, teren intravilan în suprafață de 897 mp și construcție în suprafață de 133 mp și C.F nr. 100012, nr. cadastral 100012, teren intravilan în suprafață de 1770 mp, proprietar Protopopiatul Român unit cu Roma Greco-catolic Făgăraș, în vederea cumpărării.

Art. 2 – Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul comunei Hârseni, prin compartimentul de specialitate.

Hotararea a fost adoptată cu 10 voturi „pentru”, din totalul de 11 consilieri validați și 10 consilieri prezenți la ședință.

Președinte de ședință
BELEAUA Ovidiu-Ionuț



Contrasemnează-secretar general
FĂGĂRĂȘAN Simona

Evaluator autorizat EPI, membru titular ANEVAR, GREAVU CARMEN VERONICA , legitimație nr. 18966, valabilă 2025

**Adresa - Făgăraș, str. D-na Stanca, nr.156, jud. Brașov, telefon-0723261111, mail-
veronicagreavu@yahoo.com**

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ TEREN INTRAVILAN
(1770 mp)**

ȘI

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ TEREN (897 mp) ȘI CONSTRUCȚIE
(Scd- 133 mp)**

ADRESA – Hârseni, nr.63, com. Hîrseni, jud. Brașov

Raport de evaluare nr.361 din 16 iunie 2026

CLIENT: COMUNA HÂRSENI

UTILIZATOR DESEMNAT: COMUNA HÂRSENI

**PROPRIETARI: BISERICA ROMANA UNITĂ CU ROMA, GRECO-
CATOLICĂ, PROTOPOPIATUL FĂGĂRAȘ**

Capitolul I

1.1 Rezumatul faptelor principale și ale concluziilor principale – SINTEZA RAPORTULUI

Tipul proprietății	Proprietate imobiliară teren și construcție
Localizare	Adresa – loc. Hârseni, nr.63, comuna Hârseni, jud. Brașov, cod poștal 507090.
Caracteristici juridice	Situația juridică conform Extras de carte funciară CF nr.100099 Hârseni, nr.cadastral/topografic 100099 teren intravilan ,suprafață de 897mp și nr.cadastral/topografic 100099-C1 construcție cu un nivel, suprafata 133 mp; CF nr.100012 Hârseni, nr.cadastral/topografic 100012 teren intravilan, suprafață de 1770 mp .
Sarcini înscrise	CF nr.100099 Hârseni- drept de folosință-Ministerul Învățământului Public
Utilizator desemnat	COMUNA HÂRSENI
Proprietar	PROTOPOPIATUL ROMÂN UNIT CU ROMA GRECO CATOLIC FĂGĂRAȘ- PROTOPOPIAT FĂGĂRAȘ
Client/ Solicitant	COMUNA HÂRSENI
Utilizare desemnată	Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea clientului, Comuna Hârseni, în scopul estimării valorii de piață a proprietăților imobiliare descrise anterior, identificate conform datelor de înscriere în Cartea Funciară. Evaluarea este realizată în vederea fundamentării deciziei de achiziție publică și a transferului dreptului de proprietate (grevat de o sarcină istorică fără obiect, aflat în curs de consolidare-CF nr.100099 Hârseni) prin contract de vânzare-cumpărare în patrimoniul Unității Administrativ-Teritoriale.
Baza de evaluare	Valoarea de piață –conform cu SEV 104- Tipuri ale valorii "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."
Inspekția proprietății	Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 5 iunie 2025.
Observații	-
Data evaluării	8 iunie 2026
Data inspekției	8 iunie 2026
Data raportului	16 iunie 2026
Curs valutar de referință, valabil la data evaluării	8 iunie 2026, 1€= 5,2436lei



	bunurilor 2022, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.
Evaluator	Carmen Veronica Greavu evaluator autorizat EPI , membru titular ANEVAR
Număr de pagini	Prezentul raport are un număr de 62 pagini
Descrierea raportului	Acest raport de evaluare este unul narativ, detaliat, analizat și întocmit conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 - ANEVAR. Sunt descrise,punctual, toate datele ,faptele, analizele și judecățile relevante . Pe aceste date relevante se bazează opinia evaluatorul asupra valorii raportate. Acest raport poate fi identificat sub nr.361/ 16 iunie 2026 în baza de date a evaluatorului.



Dreptul de proprietate evaluat	Drept absolut
Rezultatul evaluării	Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și calculelor prezentate valoarea de piață este de: CF nr.100099 Hârseni, nr.cadastral/topografic 100099 teren intravilan, suprafață de 897 mp și nr.cadastral/topografic 100099-C1 construcție cu un nivel, suprafață 133 mp; 14526 € echivalent a 76.172 lei CF nr.100012 Hârseni, nr.cadastral/topografic 1000912 teren intravilan, suprafață de 1770 mp; 12744 € echivalent a 66824 lei Curs valutar la data de 8 iunie 2026, 1€=5,2436 lei Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt: • Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice datei prezentului raport. • Valoarea nu conține TVA. • Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformare la cerințele legale. • Evaluarea este o opinie asupra unei valori. • Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 5,2436 lei/euro, curs valutar publicat la data de 8 iunie 2026. • Valoarea estimată în Euro este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar. • Opinia evaluatorului -Orice imprecizie rezultată din analiza raportului va trebui transmisă evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată. • Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. • Consider că lucrarea este obiectivă și corectă. Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluarea a



CUPRINS

Capitolul I	Introducere 1.1 Rezumatul faptelor principale și ale concluziilor importante –sinteza raportului 1.2 Cuprinsul raportului 1.3 Certificarea raportului de evaluare
Capitolul II	TERMENII DE REFERINȚĂ AI LUCRĂRII 2.1 Identificarea și competența evaluatorului 2.2 Identificarea clientului 2.3 Identificarea altor utilizatori desemnați 2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluat 2.5 Moneda evaluării 2.6 Scopul evaluării 2.7 Tipul și premisa evaluării 2.8 Data evaluării, data inspecției, data raportului 2.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și orice limitări ale acestora 2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea. 2.11 Ipoteze și ipoteze speciale 2.14 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității
Capitolul III	DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR DE EVALUAT 3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 3.2 Descrierea situației juridice 3.3 Descrierea terenului 3.4 Istoricul proprietății subiect
Capitolul IV	PIAȚA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND CMBU 4.1 Analiza productivității proprietății 4.2 Delimitarea pieței specifice-aria pieței și aria competitivității 4.3 Analiza cererii 4.4 Analiza ofertei 4.5 Analiza echilibrului pieței
Capitolul V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI
Capitolul VI	EVALUAREA PROPRIETĂȚII
Capitolul VII	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 7.1 Analiza rezultatelor 7.2 Concluzia asupra valorii

ANEXE

1.3 CERTIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Acest raport de evaluare este realizat de către Greavu Carmen Veronica membru titular ANEVAR, legitimație nr.18966 - valabilă 2026.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de vreuna dintre părțile implicate.

Nu sunt influențată de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui de a obține rezultate predeterminate.

Onorariul plătit de către client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile *Standardelor de evaluare a bunurilor-2025* și cu respectarea *Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

Am realizat personal inspecția bunului evaluat în acest raportul de evaluare.

Pentru realizarea acestui raport de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane.

La data acestui raport, sunt membru titular și am urmat cursul de formare profesională inițială în domeniul evaluării bunurilor imobile.

Evaluator autorizat EPI,

Membru titular ANEVAR Carmen Veronica Greavu



Capitolul II

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Carmen Veronica Greavu

-membru titular ANEVAR, legitimație nr.19866- valabilă 2026,

-expert tehnic judiciar, autorizație nr.17717062025, seria 45749250816052025

-persoană fizică;

-membrutitular, evaluator independent extern;

- în calitate de membru titular specializare EPI pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială bazată pe raționamentul meu, în concordanță cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardelor de evaluare a bunurilor 2025;

-pentru realizarea acestui raport de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane. Întreaga evaluare s-a bazat pe documentele de proprietate puse la dispoziție de către client și pe datele de piață de la data evaluării.

-date de contact –Carmen Veronica Greavu tel.0723261111, e-mail: veronicagreavu@yahoo.com

2.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Acest raport de evaluare se adresează exclusiv:

Client	Primăria comunei Hârseni
Adresă	Sat. Hârseni, com. Hârseni, str. Principală, nr.175, jud. Brașov, cod poștal 507090, mail – comunaharseni@yahoo.com
Destinatar	Primăria comunei Hârseni
Utilizator desemnat	Primăria comunei Hârseni

2.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Nu este cazul

2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drept de proprietate evaluat.

Denumire	Proprietate imobiliara teren și construcție
Localizare	loc Hârseni, com. Hârseni, nr.63, jud. Brașov, cod poștal 507090
Nr. CF	CF NR.100099 Hârseni
Inscrieri privitoare la	B4- intabulare drept de proprietate retrocedare în baza OUG nr.

dreptul de proprietate si alte drepturi reala/Sarcini	94/2000, dobandit prin lege, cota actual 1/1 conf. ordonanța nr.1674 din 01/04/2008 emis GUVERNUL ROMANIEI
Proprietar	PROTOPOPIATUL ROMÂN UNIT CU ROMA GRECO CATOLIC FĂGĂRAȘ-PROTOPOPIAT FĂGĂRAȘ
Drept de proprietate evaluat.	Drept de proprietate grevat de sarcini (drept de folosință istoric, în curs de clarificare/radiere)

Denumire	Proprietate imobiliara teren
Localizare	loc Hârseni, com. Hârseni, nr.63, jud. Brașov, cod poștal 507090
Nr. CF	CF NR.100012 Hârseni
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reala/Sarcini	B3- intabulare drept de proprietate retrocedare în baza OUG nr. 94/2000, dobandit prin lege, cota actual 1/1 conf. ordonanța nr.1674 din 01/04/2008 emis GUVERNUL ROMANIEI
Proprietar	PROTOPOPIATUL ROMÂN UNIT CU ROMA GRECO CATOLIC FĂGĂRAȘ-PROTOPOPIAT FĂGĂRAȘ
Drept de proprietate evaluat.	DEPLIN

2.5 Moneda evaluării

Euro și lei – curs valutar la data raportului, 8 iunie 2026, 1€ - 5,2436 lei

2.6 Utilizare desemnată

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea clientului, Comuna Hârseni, în scopul estimării valorii de piață a proprietăților imobiliare descrise anterior, identificate conform datelor de înscriere în Cartea Funciară. Evaluarea este realizată în vederea fundamentării deciziei de achiziție publică și a transferului dreptului de proprietate (grevat de o sarcină istorică fără obiect, aflat în curs de consolidare-CF nr.100099 Hârseni) prin contract de vânzare-cumpărare în patrimoniul Unității Administrativ-Teritoriale.

2.7 Tipul și premisa valorii

Tipul valorilor

Elaborarea prezentului raport este în concordanță cu cerințele beneficiarului , în baza reglementărilor Standardelor de evaluare a bunurilor și a ghidului metodologic GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile și reprezintă o estimare a *valorii de piață* așa cum este definită în SEV 104- "**Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o

tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț care se poate obține în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de leaseback, compensări sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar putea fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț care se poate obține în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat un timp corespunzător pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată în mod nejustificat să o facă.

Premisele valorii

Premisă a valorii reprezintă utilizarea presupusă descrierea condițiilor în care este utilizat un activ sau o datorie. Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Printre cele mai uzuale premise ale valorii se numără: (a) cea mai bună utilizare, (b) utilizarea curentă/existentă, (c) vânzarea ordonată și (d) vânzarea forțată

În cazul de față am urmărit estimarea valorii din perspective celei mai bune utilizări și utilizarea curentă

Premisele valorii – Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe în care se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția aceluși activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor: (a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil, (b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri, (c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Premisele valorii – Utilizarea curentă/utilizarea existentă

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

2.8 Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării – 8 iunie 2026 – indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport de evaluare a fost determinată de condițiile pieței specifice la această dată, curs valutar 5,2436lei/1 €.

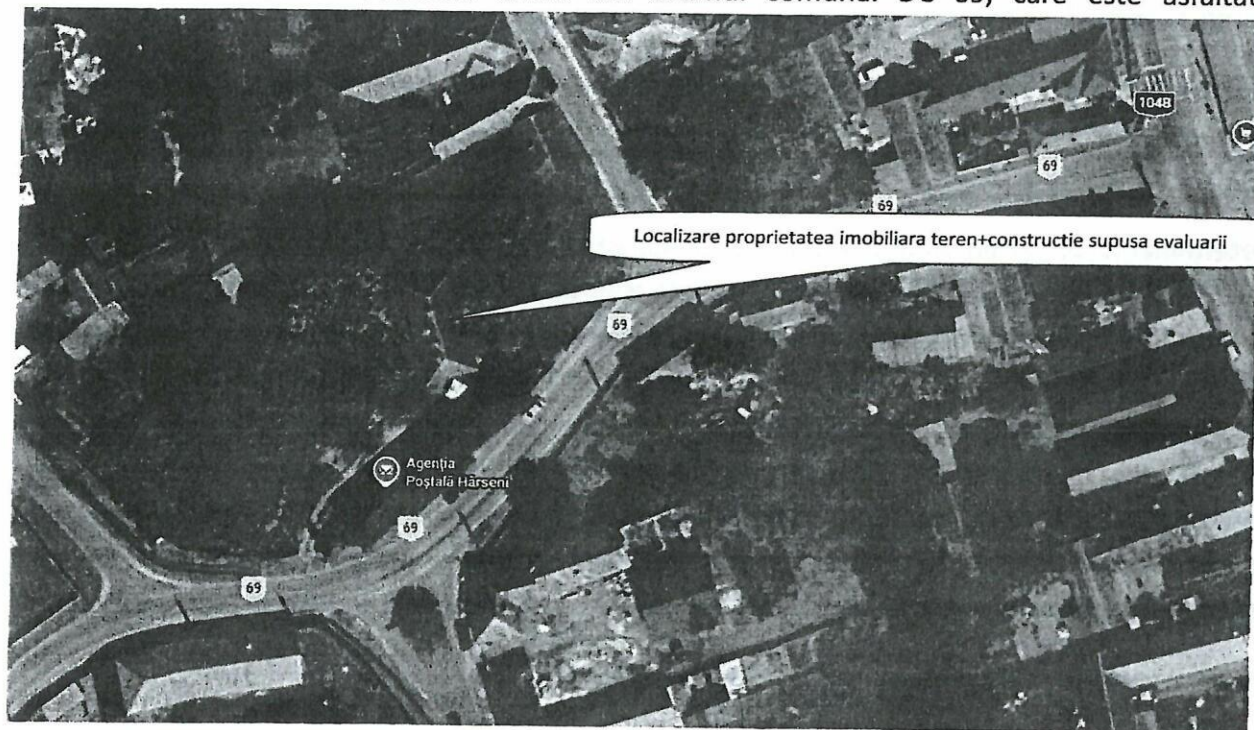
Data inspecției – 8 iunie 2026

Data raportului – 16 iunie 2026

2.9 Natura și amploarea activității evaluatorului și orice limitări ale acestora

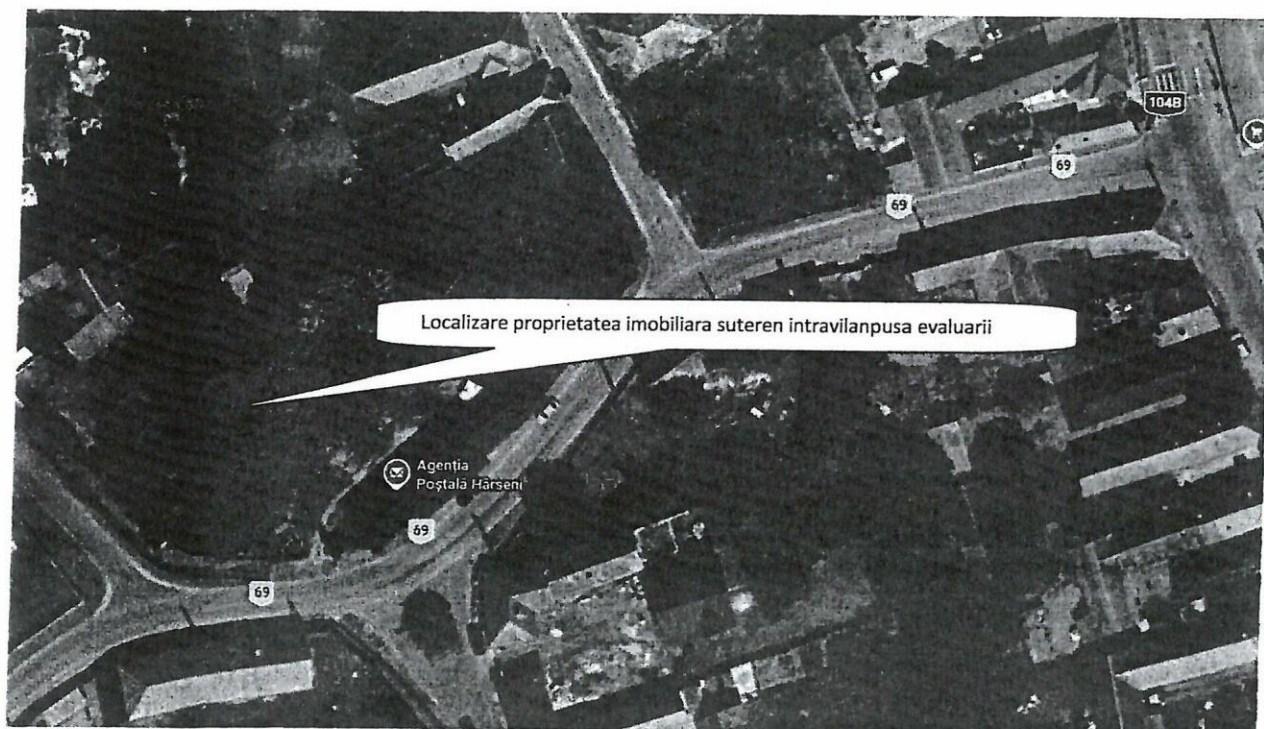
Documentarea: În această etapă am analizat caracteristicile proprietății subiect pe baza actelor de proprietate și a documentelor puse la dispoziție de către client, precum și pe baza informațiilor culese din surse publice și din cele obținute în timpul inspecției pe teren (privind vecinătățile, zona și localitatea).

Inspecția proprietății: Inspecția a fost efectuată împreună cu reprezentantul Primăriei. Din discuțiile purtate cu acesta și din datele deținute de evaluator, nu există indicii privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care să afecteze valoarea proprietății. Accesul la imobile se realizează direct din drumul comunal DC 69, care este asfaltat.



Din punct de vedere juridic, extrasul de Carte Funciară nr. 100099 Hârseni evidențiază o sarcină istorică (drept de folosință din anul 1949 în favoarea Ministerului Învățământului). Totuși, conform Deciziei Speciale de Retrocedare și constatărilor faptice de la fața locului, această

restricție este în prezent lipsită de obiect, imobilul fiind dezafectat de aproximativ 10 ani. Nu au fost aduse la cunoștință alte litigii sau restricții care să greveze proprietatea.



Analiza și selectarea informațiilor relevante: În această etapă au fost selectate datele corelate cu caracteristicile fizice ale proprietății subiect. Având în vedere destinația inițială a imobilului (școală generală până la momentul retrocedării) și faptul că la data inspecției clădirea își menținea aceeași configurație funcțională (fără modificări constructive recente), pe piața imobiliară specifică nu au fost identificate proprietăți similare tranzacționate sau oferite spre vânzare.

De asemenea, la data evaluării nu au fost identificate informații publice clare privind tranzacții recente cu terenuri libere în zonă. În acest sens, conform ghidului **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile (paragraful 50)**, în cazul în care există puține vânzări finalizate recent sau accesul la aceste informații este restricționat, pot fi luate în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestora să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Toate informațiile privind ofertele comparabile pentru terenul analizat (în ipoteza de teren liber) sunt sintetizate în fișa de colectare a informațiilor de piață. Proprietățile selectate prezintă caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale terenului subiect, elemente care pot fi ajustate în mod credibil și rezonabil pentru ca bunul comparat să reprezinte un substitut corect.

Concluzie: Informațiile obținute în parcurgerea celor trei etape (documentarea, inspecția, analiza și selectarea informațiilor relevante) sunt suficiente și adecvate pentru a emite o opinie pe deplin justificabilă asupra valorii de piață.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.

Informațiile pe care se bazează prezentul raport de evaluare provin din următoarele surse:

- **Documente de proprietate și identificare:** Extrasule de Carte Funciară pentru informare și Decizia nr. 1674 din 01.04.2008 emisă de Comisia Specială de Retrocedare;
- **Informații privind piața imobiliară specifică:** Date privind nivelul prețurilor de cerere/tranzacționare pentru terenuri intravilane similare, colectate de pe platformele specializate și portalurile imobiliare (ex. www.olx.ro, www.publi24.ro, www.romimo.ro, www.lajumate.ro, www.multecase.ro);
- **Date tehnice de cost (pentru construcție):** Cataloagele de reevaluare a construcțiilor (baza de prețuri republicane), actualizate la nivelul anilor 2025–2026 ;
- **Constatări directe:** Inspecția tehnică și vizuală efectuată la fața locului asupra proprietății subiect.

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/proprietar și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentele de proprietate sunt valabile și marketabile, în afara cazului în care se specifică altfel.
- Valoarea reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare la un moment dat, respectiv la data evaluării. Orice dată de evaluare ulterioară va impune revizuirea prezentului raport și, în anumite cazuri, o reevaluare completă.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea poate deveni necorespunzătoare la un alt moment în timp.
- Din inspecția vizuală și discuțiile purtate, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care să afecteze valoarea proprietății evaluate sau a proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor analize specifice

care să indice prezența contaminărilor sau a unor materiale periculoase, valoarea de piață fiind estimată în ipoteza că acestea nu există.

- Inspecția proprietății a fost efectuată împreună cu reprezentantul Primăriei. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului ori ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor geotehnice necesare pentru a le descoperi.
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind protecția mediului înconjurător.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor din prezentul raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor și cu respectarea Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Evaluatorul a utilizat pentru estimarea valorii de piață toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la proprietatea subiect, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu avea cunoștință.
- Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu eventualele litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.
- Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de către beneficiar și pe baza datelor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.
- Valoarea de piață estimată pentru terenul intravilan subiect (în suprafață de 897 mp) este determinată în ipoteza considerării acestuia ca fiind **liber** pentru o utilizare optimă.

Ipoteze speciale

- **Ipoteza stingerii sarcinii istorice:** Evaluarea este realizată sub ipoteza specială că sarcina înscrisă în Partea a III-a a Cărții Funciare (dreptul de folosință din anul 1949 în favoarea Ministerului Învățământului Public) este una pur formală, fiind stinsă în fond prin Decizia Specială de Retrocedare și prin dezafectarea prelungită a imobilului (peste 10 ani). Se presupune că transferul de proprietate către UAT Comuna Recea va conduce la consolidarea deplină a dreptului de proprietate, fără costuri extraordinare sau litigii din partea statului.

- **Ipoteza destinației imobilului:** Având în vedere că funcționalitatea inițială a clădirii a fost de școală generală, imobilul este evaluat luând în considerare potențialul său actual de utilizare (sau reconversie) de către UAT, în starea fizică în care se află la data inspecției, fără a presupune existența unor vicii structurale ascunse.

2.12 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ redactat în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025 – SEV 106 Documentare și raportare și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii. Nu a fost necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare.

2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate

- **Destinație exclusivă:** Prezentul raport de evaluare este confidențial și a fost întocmit strict la solicitarea clientului, în scopul exclusiv menționat în cuprinsul său. Raportul se adresează doar beneficiarului și pentru utilizarea desemnată, evaluatorul neasumându-și nicio răspundere față de terțe persoane.
- **Drepturi de autor și publicare:** Posesia acestui document nu conferă dreptul de publicare. Este strict interzisă utilizarea integrală sau parțială a informațiilor, datelor și analizelor cuprinse în acest raport, precum și includerea acestora în alte documente publice sau circulare, fără acordul prealabil, exprimat în scris, al evaluatorului.
- **Valabilitate temporală:** Concluziile și opinia exprimate cu privire la indicația asupra valorii sunt valabile strict la data evaluării, în contextul economic și în condițiile de piață specifice acelei date.

2.14 Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității

Prezentul raport de evaluare l-am realizat pe baza reglementărilor Standardelor de evaluare a bunurilor

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
 - SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
 - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
 - SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
 - SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare
- Ghidul metodologic - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Capitolul III

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Localizare și delimitare geografică

- **Poziționare administrativă:** Proprietatea subiect se află localizată în intravilanul satului **Hârseni**, localitatea de reședință a Comunei Hârseni, situată în partea de sud-vest a județului Brașov, în zona istorică și etnografică a Cursului Mijlociu al Oltului (Țara Făgărașului / Țara Oltului).
- **Distanțe față de poli urbani:** Localitatea se găsește la o distanță de aproximativ 10–15 km sud-est de Municipiul Făgăraș (centrul urban de polarizare economică și administrativă regională) și la cca. 75 km de Municipiul Brașov.
- **Vecinătăți teritoriale:** Teritoriul administrativ al comunei se învecinează la est cu comuna Șinca și Orașul Zărnești, la vest cu comuna Recea (clientul prezentului raport), la nord cu comuna Mândra, iar la sud cu județul Argeș, peste creasta Munților Făgăraș.

Infrastructură și căi de comunicație

- **Accesibilitate auto:** Rețeaua rutieră principală care asigură conexiunea localității este formată din Drumul Județean DJ 104B (Făgăraș – Hârseni – Sebeș). Tranzitul regional est-vest este preluat prin DJ 104A, situat în proximitate.
- **Utilități tehnico-edilitare:** Din punct de vedere al rețelelor edilitare, zona centrală a localității beneficiază de electrificare, rețea de alimentare cu apă, telefonie și internet. Din punct de vedere faptic, drumul de acces direct la proprietate este parțial asfaltat/modernizat.

Date demografice și socio-economice

- **Populație:** Conform datelor statistice ponderate (Recensământul 2021), populația stabilă a întregii comune este de 2.508 locuitori, prezentând o tendință de stabilizare/ușoară creștere demografică în ultimul deceniu (față de 2.103 locuitori în 2011).
- **Profil economic local:** Economia micro-regiunii are un caracter preponderent agrar, axat pe **zootehnie și cultivarea terenurilor**, exploatarea și prelucrarea primară a lemnului, activități comerciale de proximitate și, în mod emergent, turism/agroturism favorizat de proximitatea versantului nordic al Munților Făgăraș (Valea Sebeșului).

Caracteristicile micro-zonei și vecinătăților (Aria de piață specifică)

- **Tipul zonei:** Micro-zona în care se află amplasat imobilul evaluat (fosta școală dezafectată) este o zonă rezidențială mediană/centrală, cu un caracter specific rural montan.
- **Vecinătăți directe:** Predomină proprietăți rezidențiale de tip gospodării unifamiliale (case cu regim mic de înălțime P sau P+1E, edificate pe loturi cu grădini) și dotări de utilitate publică sau cu caracter social/religios aferente comunității rurale.
- **Factori de mediu:** Proprietatea este străbătută parțial/situată în proximitatea văii râului Sebeș. Nu s-au identificat riscuri tehnologice sau poluări industriale sistematice în raza ariei de piață analizate.

3.2 Descrierea situației juridice

Carte Funciară nr.100099 Hărseni

Proprietar tabular: Dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este deținut în prezent de către Biserica Română Unită cu Roma, Greco-Catolică – Protopopiatul Făgăraș, în baza Deciziei nr. 1674 din 01.04.2008 emise de Comisia Specială de Retrocedare a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România. Această decizie constituie titlul de proprietate legal și definitiv.

Identificare cadastrală: Proprietatea imobiliară (teren în suprafață totală de 897 mp și construcțiile aferente cu destinația de fostă școală) este înscrisă în evidențele Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) Brașov, fiind identificată prin numerele topografice/cadastrale menționate în extrasul de Carte Funciară anexat prezentului raport.

Sarcini și înscrieri în Partea a III-a: În Cartea Funciară a imobilului este notată o sarcină istorică constând într-un drept de folosință instituit în baza Decretului nr. 176/1949 în favoarea Statului Român (reprezentat prin Ministerul Învățământului Public).

Statutul actual al sarcinii (Concluzia evaluatorului): Din punct de vedere juridic și faptic, această sarcină este considerată de către evaluator ca fiind **rămasă fără obiect și lipsită de substanță economică**, deoarece titlul de retrocedare din 2008 a restituit proprietatea *în natură*, iar imobilul a fost dezafectat complet din funcțiunea de învățământ de peste 10 ani. Prin urmare, înscrierea este una pur scriptică (neactualizare a cărții funciare).

Litigii și alte restricții: Cu excepția sarcinii istorice menționate anterior, nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului alte litigii, ipoteci bancare, sechestre sau restricții de înstrăinare care să greveze proprietatea la data evaluării. Dreptul de proprietate este considerat bun și marketabil în scopul tranzacției planificate de către UAT Comuna Hârseni.

Carte Funciară nr.100012Hârseni

Proprietar tabular: Dreptul de proprietate asupra imobilului subiect este deținut în prezent, în cotă de 1/1, de către Biserica Română Unită cu Roma, Greco-Catolică – Protopopiatul Făgăraș, drept intabulat sub B43, în baza Ordonanței nr. 1674 din 01.04.2008 emise de Guvernul României, prin retrocedare în temeiul O.U.G. nr. 94/2000.

Identificare cadastrală: Imobilul este un teren intravilan situat în Jud. Brașov, UAT Hârseni, Loc. Hârseni, având nr. cadastral 100012 (nr. topografic vechi 293/1/1, provenit din conversia CF nr. 1708), cu o suprafață măsurată de 1.770 mp. Categoria de folosință înregistrată este „curți construcții”, teren intravilan.

Sarcini și înscrieri în Partea a III-a: nu sunt

Litigii și alte restricții: Din extrasul de Carte Funciară analizat nu rezultă existența unor ipoteci.

3.3 Descrierea construcției

Clădirea analizată a fost edificată în jurul anului 1920, având destinația inițială de școală generală. Imobilul nu a beneficiat de investiții sau lucrări de modernizare în ultimele decenii; au fost efectuate cel mult minime intervenții de întreținere curentă în perioada de funcționare, reparațiile capitale fiind complet neglijate. Din cauza abandonului și a lipsei de utilizare din ultimii aproximativ 10 ani, clădirea prezintă fenomene vizibile de degradare accelerată.

- **Regim de înălțime:** Parter (P)

- **Suprafață Construită Desfășurată Scd** 133 mp (conform datelor preluate din Cartea Funciară).

Sistem constructiv

- **Infrastructură:** Fundații continue din beton simplu și piatră de râu.
- **Structură de rezistență:** Zidărie portantă realizată din cărămidă plină arsă.
- **Pereți de închidere perimetrală și compartimentare:** Realizați integral din cărămidă.
- **Planșee:** Structură din grinzi de lemn cu podire din scândură.
- **Învelitoare:** Șarpantă din lemn de rășinoase cu învelitoare din țiglă.
- **Risc seismic:** Nu este evaluat oficial, însă nu sunt vizibile degradări structurale majore induse de mișcări tectonice.
- **Aspect general (Interior/Exterior): Satisfăcător/ Degradat.** Clădirea necesită lucrări urgente de reparații capitale și consolidare sau reconversie funcțională completă.

Date privind funcționalul și utilizarea spațiilor

- **Funcțional structural:** Parterul este compartimentat în 2 săli de clasă, hol de acces, o cameră cu destinație inițială de cancelarie și o încăpere pentru dependențe.
- **Utilizare actuală:** Neutilizat / Abandonat faptic. Spațiile interioare sunt folosite parțial și impropriu pentru depozitarea de materiale și deșeuri.

Finisaje interioare și exterioare

- **Finisaje pereți interiori:** Tencuieli grosiere, zugrăveli pe bază de var și vopsea de ulei în zonele inferioare (soclu interior). Se observă exfolieri masive ale stratului de finisaj și tencuieli desprinse la nivelul pereților și tavanelor cauzate de ciclurile de îngheț-dezghet și umiditate.
- **Pardoseli:** Dușumea din scândură vopsită (uzată, cu zone afectate de umiditate) și mozaic turnat în zonele de tranzit/holuri.
- **Placări:** Nu există (fără faianță sau lambriuri).
- **Tâmplărie (Exterioară/Interioară):** Tâmplărie istorică din lemn cu cercevele și geam simplu. Prezintă un grad ridicat de degradare, putregai superficial, lipsă etanșeitate și straturi succesive de vopsea exfoliată. Ușa de acces prezintă degradări similare.
- **Finisaje exterioare:** Tencuieli drișcuite simple și spoieli cu var. Jgheaburi și burlane din tablă

zincată într-o stare avansată de degradare fizică (ruginite, perforate, parțial lipsă), fapt ce a favorizat infiltrarea apelor meteorice în pereții portanți și exfolierea masivă a tencuielilor exterioare.

- Se constată exfolierea masivă a tencuielii exterioare, igrasie accentuată la baza clădirii și cărămidă portantă lăsată aparentă, măcinată sub acțiunea factorilor climatici. Clădirea nu este izolată termic.

Instalații tehnico-edilitare

- **Instalații electrice:** Existente, dar cu un grad ridicat de uzură morală și fizică; rețeaua este parțial dezafectată (aparataj parțial distrus sau lipsă).
- **Instalații termice:** Nu există
- **Instalații sanitare:** Nu există
- **Alimentare cu gaze:** Nu există

Nota:

Opinia evaluatorului cu privire la starea tehnica a constructiei nu este certificată de o specializare in domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară comandarea unei expertize tehnice de rezistență. Evaluatorul nu va putea fi facut răspunzător pentru această mențiune.

3.4 Descrierea terenului

Element analizat	Descriere și caracteristici specifice imobilului subiect
Identificare imobil	Teren intravilan înscris în CF nr. 100099 Hârseni, nr. cadastral 100099
Client raport	Comuna Hârseni (Unitatea Administrativ-Teritorială achizitoare)
Proprietar actual	Protopopiatul Român Unit cu Roma, Greco-Catolic Făgăraș
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de achiziție publică
Drept evaluat	Drept de proprietate grevat de o sarcină istorică, aflat în curs de consolidare
Restricții de utilizare	Înscris drept de folosință istoric (Decret 176/1949), faptic dezafectat și fără obiect

Condiții de finanțare	Specifice pieței libere (numerar / virament bancar din fonduri publice)
Condiții de vânzare	Tranzacție voluntară, independentă, între părți neafiliate
Adresă imobil	Sat Hârseni, Comuna Hârseni, Județul Brașov
Suprafață teren	897 mp (măsurată și intabulată conform actelor de Cadastru)
Categorie de folosință	Curți construcții (CC)
Construcții existente	Corpul 100099-C1 – Construcție administrativă și social-culturală, Scd-la sol = 133 mp
Topografie / Relief	Teren plan, planimetrie uniformă, fără pante sau denivelări
Formă lot	Poligonală regulată (conform CF)
Accesibilitate	Direct din drumul comunal asfaltat DC 69
Utilități disponibile	Conexiune la rețeaua publică de energie electrică și alimentare cu apă
Vecinătăți directe	Sud: Drum comunal DC 69; Nord, Vest, Est: Proprietăți rezidențiale private (terenuri și gospodării unifamiliale)
Observații inspecție	Terenul este parțial împrejmuit cu gard metalic degradat și acoperit cu vegetație spontană neîntreținută. Sarcina istorică nu afectează valoarea de piață datorită destinației actuale dezafectate.

Element analizat	Descriere și caracteristici specifice imobilului subiect
Identificare imobil	Teren intravilan înscris în CF nr. 100012Hârseni, nr. cadastral 100012
Client raport	Comuna Hârseni (Unitatea Administrativ-Teritorială achizitoare)
Proprietar actual	Protopopiatul Român Unit cu Roma, Greco-Catolic Făgăraș
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de achiziție publică
Drept evaluat	Drept de proprietate grevat de o sarcină istorică, aflat în curs de consolidare
Restricții de utilizare	Nu exista
Condiții de finanțare	Specifice pieței libere (numerar / virament bancar din fonduri publice)
Condiții de vânzare	Tranzacție voluntară, independentă, între părți neafiliate
Adresă imobil	Sat Hârseni, Comuna Hârseni, Județul Brașov
Suprafață teren	1770 mp (măsurată și intabulată conform actelor de Cadastru)
Categorie de folosință	Curți construcții (CC)
Construcții existente	NU

Topografie / Relief	Teren plan, planimetrie uniformă, fără pante sau denivelări
Formă lot	Poligonală regulată (conform CF)
Accesibilitate	Direct din drumul comunal asfaltat DC 69
Utilități disponibile	Conexiune la rețeaua publică de energie electrică și alimentare cu apă
Vecinătăți directe	Sud: Drum comunal DC 69; Nord, Vest, Est: Proprietăți rezidențiale private (terenuri și gospodării unifamiliale)
Observații inspecție	Terenul este parțial împrejmuit cu gard metalic degradat și acoperit cu vegetație spontană neîntreținută. Sarcina istorică nu afectează valoarea de piață datorită destinației actuale dezafectate.

3.5 Istoricul proprietății subiect

Clădirea a fost edificată inițial în jurul anului 1920, având destinația inițială de locuință (casă). În perioada anilor 1960–1970, imobilul a fost preluat de către Statul Român, fiindu-i schimbată destinația în unitate de învățământ public (școală primară și grădiniță).

Proprietatea imobiliară a intrat în patrimoniul actualului proprietar, **Biserica Română Unită cu Roma, Greco-Catolică – Protopopiatul Făgăraș**, în anul 2008, în baza Deciziei nr. 1674 emise de Comisia Specială de Retrocedare, act ce a dispus restituirea în natură a bunului.

După punerea în posesie, activitatea educațională (școala și grădinița) a mai continuat pentru o perioadă scurtă de timp sub coordonarea autorităților locale, fiind ulterior sistată definitiv din cauze demografice. În ultimii aproximativ 10 ani, imobilul a rămas complet neutilizat. De la momentul retrocedării și până la data prezentei evaluări, funcționalitatea oficială a clădirii nu a fost modificată în acte, iar asupra structurii nu au fost efectuate lucrări de renovare, modernizare sau întreținere curentă, fapt ce a condus la starea de degradare vizibilă în prezent.

Capitolul IV

4 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1 Analiza productivității proprietății

Piața imobiliară reprezintă contextul economic în care se realizează tranzacții cu drepturi de proprietate contra unor sume de bani. Spre deosebire de piețele perfecte, piața imobiliară este asimetrică și ineficientă, fiind caracterizată prin unicitatea și fixitatea amplasamentelor, numărul redus de participanți, valori unitare mari și o sensibilitate ridicată la condițiile de finanțare sau reglementările locale și guvernamentale. Din aceste considerente, cererea și oferta tind către un punct de echilibru teoretic, adesea existând decalaje temporale majore între ele.

Segmentul de piață specific pentru proprietatea subiect este reprezentat de piața imobiliară rurală a Comunei Hârseni (și a micro-regiunii Țara Făgărașului), secțiunea proprietăților mixte (teren intravilan cu construcții administrative/social-culturale dezafectate sau rezidențiale convertibile), cu un volum redus de tranzacționare voluntară la nivelul anului 2026.

În cadrul acestui segment, caracteristicile tehnice, juridice și economice care determină potențialul de productivitate al proprietății imobiliare subiect sunt sintetizate astfel:

- **Regim juridic și destinație:** Teren situat integral în intravilanul localității, încadrat în categoria de folosință „curți construcții” (CC). Corpul C1 este înregistrat oficial ca destinație administrativă și social-culturală (fostă școală).
- **Dimensiuni parcelă:** Suprafață totală a terenului de **897 mp**, optimă pentru reamenajări sau utilizări publice locale.
- **Suprafață clădire:** Suprafață construită la sol Scd-**133 mp**.
- **Sistem constructiv:** Infrastructură din fundații de piatră și beton simplu, cu structură de rezistență și închideri perimetrale din zidărie portantă de cărămidă plină.
- **Nivel de finisare și dotări:** Finisaje interioare și exterioare de nivel inferior, cu un grad ridicat de uzură fizică din cauza neutilizării prelungite (peste 10 ani). Clădirea se află în stare precară (slabă/degradată).
- **Infrastructură și acces:** Acces direct și facil din drumul comunal modernizat/asfaltat DC 69, asigurând o vizibilitate și accesibilitate bună pentru o instituție publică.

- **Topografie:** Teren plan, planimetrie uniformă, fără pante sau constrângeri geomorfologice.
- **Utilități edilitare:** Proprietate conectată la rețeaua publică de alimentare cu apă și energie electrică (parțial dezafectată la interior).

4.2 Delimitarea pieței specifice-aria pieței și aria competitivității

Delimitarea pieței specifice pentru proprietăți cu funcțiuni speciale sau administrative din mediul rural implică definirea ariei geografice și a ariei de competitivitate, luând în considerare potențialul de reconversie (comercială/rezidențială) sau reintroducere în circuitul public.

1. Aria pieței specifice

- **Delimitare geografică:** Aria de piață analizată cuprinde intravilanul satului Hârseni și zonele rurale imediat limitrofe din Comuna Hârseni și Comuna Recea. Din punct de vedere economic, aceasta este o piață secundară, aflată în afara zonelor periurbane de mare presiune imobiliară a municipiului Brașov, fiind polarizată local de Municipiul Făgăraș (aflat la 10–15 km distanță).
- **Tipologia imobilelor concurente:** Segmentul specific nu este format din locuințe standard, ci din proprietăți mixte compuse din loturi de teren de dimensiuni medii/mari (peste 800 mp) cu construcții edificate anterior anului 1990 (foste sedii administrative, spații comerciale cooperatiste sau clădiri utilitare), dezafectate sau cu un grad ridicat de uzură, pretabile pentru proiecte de utilitate publică sau reconversie rezidențială unifamilială.
- **Factori economici locali:** Cererea pe această piață este strâns legată de dinamica investițiilor publice locale și de inițiativele private din sectorul agroturistic sau micul meșteșugărit, zona fiind influențată de proximitatea Munților Făgăraș.

2. Aria competitivității

- **Analiza cererii:** Cererea privată pentru structuri masive din cărămidă (tip școală veche) este extrem de redusă din cauza costurilor mari de consolidare și modernizare. Totuși, cererea instituțională (venită din partea UAT-urilor pentru centre sociale, culturale sau administrative) prezintă un interes stabil.

- **Analiza ofertei:** Oferta de active similare (clădiri instituționale/social-culturale libere) în localitatea Hârseni este cvasi-inexistentă, fiind o piață cu un caracter puternic oligopolist/monopolist. Majoritatea tranzacțiilor din zonă vizează exclusiv terenuri libere sau case tradiționale de mici dimensiuni.
- **Prețurile și infrastructura:** Nivelul prețurilor în micro-zonă este semnificativ mai scăzut comparativ cu mediul urban. Competitivitatea imobilului subiect este potențată de **poziționarea sa excelentă**, cu acces direct din drumul comunal asfaltat **DC 69** și conectarea la utilitățile de bază (apă și electricitate), elemente critice pentru orice utilizator final (privat sau public).
- **Dimensiunea demografică:** Fenomenul de îmbătrânire demografică specific mediului rural reduce lichiditatea generală a pieței rezidențiale, fapt ce justifică o perioadă de expunere prelungită pe piață pentru un astfel de activ în ipoteza unei vânzări libere.

Concluzie privind competitivitatea

Proprietatea subiect prezintă o competitivitate redusă pe piața rezidențială liberă din cauza destinației inițiale și a stării degradate, dar deține o competitivitate ridicată și o utilitate maximă pentru sectorul public (UAT Comuna Recea), datorită suprafeței optime de teren (897 mp), a structurii robuste din cărămidă și a accesibilității logistice imediate din DC 69.

4.3 Analiza cererii

Cererea imobiliară reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pe care utilizatorii (cumpărători sau chiriași) sunt dispuși și au capacitatea financiară să o achiziționeze într-o perioadă determinată de timp, la un anumit nivel al prețului.

În cazul segmentului specific din care face parte proprietatea subiect (active dezafectate cu caracter social-cultural/administrativ și potențial de reconversie), analiza cererii evidențiază următoarele coordonate:

Segmentarea cumpărătorilor potențiali (Tipologia cererii):

- **Cererea instituțională/publică (UAT / Autorități locale):** Reprezintă principalul și cel mai fezabil motor al cererii pentru acest tip de active. Autoritățile locale, în mod specific Comuna Hârseni (clientul prezentului raport), manifestă un interes deosebit pentru achiziționarea unor astfel de structuri robuste amplasate central. Scopul este reconversia imobilului dezafectat într-un obiectiv de utilitate publică locală stringentă, respectiv capelă mortuară comunală, o investiție obligatorie pentru deservirea comunității conform normelor sanitare în vigoare.
- **Cererea privată comercială sau rezidențială:** Este extrem de slab reprezentată și practic inactivă pe acest segment. Cumpărătorii privați evită clădirile masive dezafectate cu istoric instituțional (foste școli) din cauza costurilor mari de reautorizare, consolidare și igienizare, orientându-se exclusiv către case unifamiliale standard sau loturi de teren libere.

Factorii determinanți ai cererii locale:

- **Capacitatea financiară:** Finanțarea din surse exclusiv private pentru astfel de active este blocată din cauza reticenței instituțiilor bancare de a credita clădiri dezafectate în mediul rural. Cererea devine solvabilă doar atunci când este susținută din fonduri publice (bugetul local al Comunei Hârseni) destinate obiectivelor de utilitate comunitară.
- **Elementele logistice:** Cererea instituțională migrează exclusiv către proprietăți cu acces direct de pe artere modernizate și conectate la utilități de bază. Amplasarea imobilului cu deschidere directă la drumul comunal asfaltat DC 69 îndeplinește perfect cerințele logistice pentru accesul cetățenilor și al autospecialelor către o viitoare capelă mortuară.

Elasticitatea și dinamica cererii: Cererea pentru acest tip de proprietate este rigidă (inelastică) în raport cu prețul. Scăderea prețului de cerere pe piața liberă nu generează automat o creștere a numărului de cumpărători privați, deoarece costurile ulterioare cu renovarea, consolidarea sau schimbarea de destinație sunt substanțiale și descurajante.

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pe piață pentru vânzare sau închiriere la un moment dat, la un anumit nivel al prețului.

Pe segmentul imobilelor cu destinație administrativă/social-culturală sau clădiri cu volum mare pretabile pentru reconversie în comuna Hârseni și vecinătăți, oferta se caracterizează prin următoarele aspecte:

- **Volumul și structura ofertei (Stocul existent):**

- Oferta de proprietăți identice (foste unități școlare intabulate pe entități juridice de drept privat sau culte) este **cvasi-inexistentă** pe piața liberă locală. Aceste active au un caracter unicat în cadrul localității.
- Oferta concurențială indirectă este reprezentată pe piața din zonă exclusiv de terenuri libere din intravilan sau gospodării tradiționale degradate de mici dimensiuni (50–80 mp). Niciuna dintre aceste alternative nu oferă volumul constructiv (Scd-133 mp) și structura solidă din cărămidă a corpului C1, caracteristici necesare pentru amenajarea optimă a circuitelor funcționale specifice unei capele mortuare (sală de veghe, grupuri sanitare, holuri de acces).
- **Gradul de degradare ca factor de influență:** Din cauza abandonului din ultimii aproximativ 10 ani, clădirea prezintă o uzură fizică avansată (stare slabă/degradată, finisaje deteriorate, învelitoare de țiglă ceramică solzi îmbătrânită). Acest grad de degradare acționează ca un filtru restrictiv ce elimină complet interesul cumpărătorilor privați, lăsând proprietatea disponibilă exclusiv pentru o achiziție publică în vederea reabilitării de către UAT.

La data evaluării am identificat terenuri libere, similare amplasamentului analizat, terenuri care pot susține, în mod rezonabil, o construcție similară celei analizată.

În tabelul de mai jos sunt prezentate ofertele spre vânzare a unor terenuri din mediul rural asemănătoare cu proprietatea subiect.

Amplasament	Suprafața teren(mp)	Categoria de folosință	Tip informație	Ofertă publicată	Preț ofertă ofertă (€/mp)
Com.A	2164	Intravilan/curti construcții	Ofertă de vânzare , loc. Margineni	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-2164mp-in-margineni-IDHq2x	8
Com. B	1630	Intravilan/curti construcții	Ofertă de vânzare , loc. Valea Sebesului	https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-extravilan-1630-mp-langa-rau-pe-valea-sebesului-IDEbOh	9

Com.C	1900	Intravilan/curti construcții	Ofertă de vânzare , loc. Valea Sebesului	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-1900-mp-cu-utilitati-in-apropiere-pe-valea-sebesului-IDEbU4	10
-------	------	------------------------------	--	---	----

4.5 Analiza echilibrului pieței

La data evaluării, piața are un caracter ilichid și atipic, fiind marcată de un blocaj structural pe segmentul privat. Totuși, în contextul scopului actual – achiziție publică de către Comuna Hârseni pentru transformarea în capelă mortuară – **întâlnirea dintre cererea instituțională (motivată social) și această ofertă unică reprezintă cea mai eficientă utilizare economică și socială.** Imobilul degradat va fi astfel salvat de la colaps structural și reintrodus în circuitul de utilitate publică al comunei.

4.6 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Previziunea absorbției sau perioada de expunere pe piață reprezintă intervalul de timp estimat necesar pentru ca o proprietate imobiliară, oferită spre vânzare în mod public, să își găsească un cumpărător solvabil și să finalizeze tranzacția la o valoare apropiată de valoarea de piață estimată, în condițiile unui marketing adecvat.

Pentru proprietatea subiect (teren de 897 mp și construcție dezafectată de 133 mp situată în satul Hârseni), analiza previzională a absorbției evidențiază două scenarii de piață distincte:

1. Scenariul expunerii pe piața liberă concurențială (Cumpărător privat)

- Perioada de expunere estimată: 18 – 24 de luni.
- Argumentare: Din cauza caracterului unicat, a volumului mare al clădirii și mai ales a stării tehnice precare (slabă/degradată), interesul investitorilor privați pentru acest activ este extrem de limitat. Un potențial cumpărător privat ar lua în considerare imobilul fie pentru demolare (caz în care ar deduce costurile de dezafectare din valoarea terenului), fie pentru o reconversie comercială de nișă. Acest proces implică analize de fezabilitate prelungite, obținerea de avize costisitoare și o negociere dură, ducând la o absorbție extrem de lentă în piață.

2. Scenariul absorbției prin achiziție publică (Cumpărător UAT Comuna Hârseni)

- Perioada de expunere estimată: Imediată (0 – 3 luni), condiționată strict de parcurgerea etapelor birocratice specifice administrației publice.

- Argumentare: În contextul scopului actual al evaluării, cumpărătorul este deja identificat și înalt motivat. Pentru Comuna Hârseni, imobilul prezintă o utilitate maximă și imediată pentru realizarea proiectului de interes comunitar (capelă mortuară comunală). Amplasarea centrală, deschiderea la DC 69 și structura existentă din cărămidă scurtează timpul de implementare al investiției publice comparativ cu cumpărarea unui teren liber și construirea de la zero. Prin urmare, absorbția bunului în patrimoniul public nu depinde de mecanismele volatile ale pieței libere, ci doar de aprobarea raportului de evaluare în Consiliul Local și semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Concluzie privind absorbția

În timp ce pe piața privată imobilul este caracterizat de o ilichiditate pronunțată și o perioadă de expunere descurajantă (peste 1,5 ani), sub ipoteza utilizării desemnate – achiziție publică de către UAT – proprietatea înregistrează o rată de absorbție optimă și imediată. Aceasta confirmă tranzacția ca fiind o oportunitate de reabilitare urbanistică și utilitate socială pentru localitate.

Capitolul V

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății. Conceptual, analiza CMBU pune în balanță variantele de utilizare a proprietății raportat la caracteristicile micro-pieței specifice.

Analiza este structurată în două ipoteze:

1. Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului, considerat ca fiind liber;
2. Cea mai bună utilizare a proprietății, în starea actuală construită.

5.1 Cea mai bună utilizare a terenului, considerat ca fiind liber

În realizarea analizei de piață la nivelul satului Hârseni, s-au observat următoarele caracteristici ale zonei:

- Majoritatea terenurilor sunt ocupate de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (P, P+M, D+P);
- În imediata vecinătate nu există loturi de teren libere de mari dimensiuni și nici dezvoltări rezidențiale noi în curs de execuție;
- Amplasamentul subiect beneficiază de o poziție excelentă, având deschidere directă la drumul comunal asfaltat DC 69 și acces la rețelele publice de utilități (apă și electricitate).

Aplicarea celor patru teste succesive pentru ipoteza terenului liber relevă:

- **Posibil fizic:** Topografia plană, forma poligonală neregulată, precum și suprafața totală de **1.770 mp** și absența unor riscuri geomorfologice sau de mediu evidente permit din punct de vedere fizic edificarea uneia sau mai multor construcții (rezidențiale sau de utilitate publică), în concordanță cu indicatorii urbanistici ai zonei. Suprafața generoasă a lotului permite, spre deosebire de loturile standard din zonă, atât o dezvoltare unifamilială cu teren aferent generos, cât și o eventuală dezmembrare în loturi mai mici sau o utilizare mixtă/instituțională.

- **Permis legal:** Reglementările urbanistice locale permit edificarea de construcții în intravilan, categoria de folosință a terenului fiind „curți construcții”. Nu există restricții de natură istorică, situri arheologice sau servituți care să blocheze dezvoltarea lotului.
- **Fezabil financiar:** Analiza ofertelor de pe piața imobiliară locală (platformele OLX, Publi24) arată că dezvoltarea unui proiect pe un lot de dimensiuni similare, cu utilități și acces asfaltat, în Hârseni, este fezabilă financiar, valoarea terenului generată depășind costurile de dezvoltare. Suprafața de 1.770 mp oferă, suplimentar, flexibilitate economică sporită față de loturile mai mici din zonă, prin posibilitatea unei densități de construire mai ridicate sau a unei dezmembrări ulterioare.
- **Maxim productivă:** Pe o piață rurală liberă, utilizarea care generează cea mai mare valoare pentru terenul liber, având în vedere suprafața de 1.770 mp, este cea rezidențială unifamilială (casă de locuit cu regim de înălțime P sau P+M), eventual cu posibilitatea dezmembrării în două loturi distincte, fiecare capabil să susțină o locuință individuală cu teren aferent. Totuși, datorită amplasamentului central, suprafeței generoase și accesibilității excelente din DC 69, lotul deține și o utilitate publică/instituțională ridicată pentru comunitate, comparabilă sau superioară celei rezidențiale, în funcție de nevoile actuale ale UAT Hârseni.

Concluzie privind cea mai bună utilizare a terenului liber

În urma aplicării celor patru teste (posibil fizic, permis legal, fezabil financiar, maxim productiv), evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a terenului subiect, considerat liber, este determinată de destinatarul și scopul prezentei evaluări.

Având în vedere că beneficiarul raportului este UAT Comuna Hârseni, iar terenul este destinat unei tranzacții/scop de interes public local, cea mai bună utilizare identificată este cea de utilitate publică/instituțională (de exemplu: extindere a infrastructurii comunitare, așezământ cultural, spațiu educațional sau administrativ), utilizare susținută de:

- amplasamentul central, cu deschidere directă la DC 69;
- suprafața generoasă de 1.770 mp, superioară loturilor rezidențiale standard din zonă;
- accesul facil la utilitățile publice (apă, electricitate);
- istoricul de folosință al imobilului (fostă proprietate cu destinație de interes public,

conform înscrierilor din Cartea Funciară).

Din perspectivă pur economică, pe o piață liberă și în absența unui destinatar instituțional, utilizarea alternativă maxim productivă ar fi cea rezidențială unifamilială (eventual cu dezmembrare în două loturi), însă aceasta nu este considerată prioritară în contextul specific al prezentei evaluări.

Concluzia evaluatorului: cea mai bună utilizare a terenului, considerat liber, este utilizarea de interes public/instituțional, compatibilă cu scopul deținerii terenului de către UAT Hârseni, aceasta reprezentând totodată utilizarea curentă avută în vedere pentru imobil.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului, considerat ca fiind liber

În realizarea analizei de piață la nivelul satului Hârseni, s-au observat următoarele caracteristici ale zonei:

- Majoritatea terenurilor sunt ocupate de locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (P, P+M, D+P);
- În imediata vecinătate nu există loturi de teren libere de mari dimensiuni și nici dezvoltări rezidențiale noi în curs de execuție;
- Amplasamentul subiect beneficiază de o poziție excelentă, având deschidere directă la drumul comunal asfaltat DC 69 și acces la rețelele publice de utilități (apă și electricitate).

Aplicarea celor patru teste succesive pentru ipoteza terenului liber relevă:

- **Posibil fizic:** Topografia plană, forma poligonală regulată, suprafața totală optimă de **897 mp** și absența unor riscuri geomorfologice sau de mediu evidente permit din punct de vedere fizic edificarea unei construcții (rezidențiale sau de utilitate publică), în concordanță cu indicatorii urbanistici ai zonei.
- **Permis legal:** Reglementările urbanistice locale permit edificarea de construcții în intravilan. Nu există restricții de natură istorică, situri arheologice sau servituți care să blocheze dezvoltarea lotului. Sarcina istorică înscrisă în CF (dreptul de folosință din 1949) este dezafectată faptic și nu produce efecte juridice restrictive în cazul unei dezvoltări.

- **Fezabil financiar:** Analiza ofertelor de pe piața imobiliară locală (platformele OLX, Publi24) arată că dezvoltarea unui proiect pe un lot cu utilități și acces asfaltat în Hârseni este fezabilă financiar, valoarea terenului generat depășind costurile de dezvoltare.
- **Maxim productivă:** Pe o piață rurală liberă, utilizarea care generează cea mai mare valoare pentru terenul liber este cea **rezidențială unifamilială** (casă de locuit cu regim de înălțime Parter sau Parter și Mansardă). Totuși, datorită amplasamentului central și accesibilității excelente din DC 69, lotul deține o utilitate publică/instituțională ridicată pentru comunitate.

5.3 Cea mai bună utilizare a proprietății, considerată a fi construită

Analiza CMBU a proprietății construite evaluează dacă structura existentă (Corpul C1 – fostă școală, în suprafață de 133 mp) trebuie păstrată în starea actuală, demolată pentru a elibera terenul sau supusă unui proces de renovare și reconversie funcțională.

- **Posibil fizic:** Corpul C1 prezintă o structură portantă robustă din cărămidă plină arsă și fundații din beton/piatră. Deși finisajele sunt într-o stare precară (**slabă/degradată**), iar imobilul este abandonat de aproximativ 10 ani, elementele structurale de bază sunt integre și permit execuția unor lucrări radicale de consolidare, renovare și reconfigurare interioară.
- **Permis legal:** Schimbarea destinației din clădire administrativă/social-culturală (școală dezafectată) în imobil de utilitate publică locală (capelă mortuară comunală) este pe deplin permisă legal. Această reconversie este susținută de reglementările naționale de sănătate publică ce obligă autoritățile locale (UAT Comuna Hârseni) să asigure astfel de dotări pentru populație.
- **Fezabil financiar:** Pentru un investitor privat rezidențial, transformarea unei foste școli degradate într-o casă de locuit nu este fezabilă financiar, din cauza costurilor enorme de recompartimentare, anvelopare și igienizare. În schimb, **pentru sectorul public (UAT Comuna Hârseni), proiectul este pe deplin fezabil financiar.** Achiziția clădirii existente din cărămidă și adaptarea ei funcțională implică costuri bugetare substanțial mai mici și termene mai scurte comparativ cu achiziția unui teren gol și construirea unei capele de

la zero.

- **Maxim productivă:** Opțiunea de demolare a clădirii nu este justificată economic, deoarece valoarea reziduală a structurii portante din cărămidă este pozitivă. Păstrarea imobilului în starea actuală de abandon ar duce la colaps structural. Prin urmare, utilizarea maxim productivă, care pune cel mai bine în valoare proprietatea și generează utilitate socială și economică maximă, este reconversia funcțională a Corpului C1 în capelă mortuară comunală, însoțită de lucrări de reparații capitale, modernizare, eficientizare energetică (anvelopare) și sistematizare a curții de 897 mp (împrejmuire nouă, alei pietonale, spații verzi).

Concluzie generală CMBU- Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect, considerată în starea actuală construită, este reconversia Corpului C1 în obiectiv de utilitate publică locală – capelă mortuară comunală – prin realizarea de reparații capitale (renovare integrală, anvelopare termică, refacerea învelitorii de țiglă ceramică și rețelelor de instalații) și reamenajarea incintei de teren. Cumpărătorul cel mai probabil și motivat este utilizatorul instituțional public, respectiv UAT Comuna Hârseni.

Capitolul VI

6.EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea clientului în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare descrise, cu scopul fundamentării transferului dreptului de proprietate prin vânzare-cumpărare către autoritatea publică locală.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață. Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare, se pot utiliza metode specifice grupate în trei mari abordări:

- a) Abordarea prin piață;
- b) Abordarea prin venit;
- c) Abordarea prin cost.

Alegerea acestora depinde de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai misiunii și de calitatea și cantitatea datelor disponibile. Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării s-a utilizat **Abordarea prin Cost**.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare presupune calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al activului, din care se deduc deprecierile aferente (fizice, funcționale și externe), adăugându-se valoarea de piață a terenului considerat liber. Utilizarea acestei metode este pe deplin adecvată în cazul de față, clădirea fiind o structură veche, dezafectată, pentru care s-a utilizat **costul de înlocuire**, iar valoarea terenului a fost determinată prin **metoda comparației directe**.

6.1 Estimarea valorii terenului

Pentru a estima valoarea de piață a terenului poziționat în intravilanul localității Hârseni, s-a aplicat metoda comparației directe. Aceasta este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenurilor și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre oferte sau tranzacții cu loturi similare.

În conformitate cu reglementările tehnice, pentru a realiza compararea între proprietățile de referință culese de pe piață și proprietatea subiect, s-au aplicat tehnici cantitative de analiză a diferențelor și estimare a corecțiilor. Elementele de comparație luate în considerare au inclus: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață (evoluția în timp), localizarea, suprafața, accesul, utilitățile disponibile și categoria de folosință.

Valoarea de piață a terenului localizat în satul Hârseni, Comuna Hârseni, înscris în Cartea Funciară nr. 100099 Hârseni (nr. cadastral 100099) este:

$$897 \text{ mp} \times 7,2 \text{ €} =$$

6.458 EUR, echivalentul a 33.865 LEI

Valoarea de piață a terenului localizat în satul Hârseni, Comuna Hârseni, înscris în Cartea Funciară nr. 100012 Hârseni (nr. cadastral 100012) este:

$$1770 \text{ mp} \times 7,2 \text{ €} =$$

12.744 EUR, echivalentul a 66.824 LEI

(calculat la cursul oficial BNR din data de 08.06.2026: 1 EUR = 5,2436 LEI)

Notă: Grila de piață pentru teren și explicarea detaliată a ajustărilor aplicate sunt prezentate în secțiunea de Anexe a raportului.

6.2 Estimarea costului de nou a construcției

Costul de înlocuire reprezintă costul relevant pentru determinarea prețului pe care l-ar plăti un participant de pe piață, deoarece se bazează pe o replicare a utilității activului și nu pe reproducerea caracteristicilor fizice exacte ale acestuia. În cadrul acestei metode, costul de nou

este diminuat cu deprecierea fizică (foarte accentuată în cazul de față din cauza stării slabe/degradate a fostei școli) și formele de depreciere funcțională relevante, rezultând costul de înlocuire depreciat (sau costul net).

Etapele principale parcurse au fost:

- a) Calcularea tuturor costurilor brute (directe și indirecte) necesare unui participant tipic pentru a crea un activ cu o utilitate echivalentă;
- b) Determinarea deprecierei fizice induse de vechime și abandonul prelungit;
- c) Deducerea deprecierei totale din costul de nou.

Costul de înlocuire net (depreciat) al construcției C1 (inclusiv amenajările de tip gard din curte) edificate în satul Hârseni, Comuna Hârseni, identificată în CF nr. 100099 Hârseni (nr. cadastral 100099-C1), este:

42.307 LEI, echivalentul a 8068 EUR

(calculat la cursul oficial BNR din data de 08.06.2026: 1 EUR = 5,2436 LEI)

Prin însumarea valorii de piață a terenului cu costul de înlocuire depreciat al construcției existente, valoarea de piață totală a proprietății imobiliare subiect este determinată după cum urmează:

Componentă imobil	Valoare în EUR	Valoare în LEI
TEREN (897 mp)	6.458 EUR	33.865 LEI
CONSTRUCȚIE (Fostă școală - C1)	8.068 EUR	42.307 LEI
VALOARE DE PIAȚĂ	14.526 EUR	76.172 LEI

Valori calculate și exprimate la cursul de referință al Băncii Naționale a României de la data evaluării (8 iunie 2026): 1 EUR = 5,2436 LEI. Rezultatele finale au fost rotunjite conform uzanțelor profesionale.

Notă: fisa de calcul și detalierea deprecierii calculate sunt prezentate în secțiunea de Anexe a raportului.

Capitolul VII

7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

Prezentul raport de evaluare a avut ca obiect estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate pentru proprietatea imobiliară (teren și construcție) situată în intravilanul satului Hârseni, Comuna Hârseni, Județul Brașov. Ofertele comparabile utilizate pentru analiza componentelor de teren liber au fost obținute de pe platformele online de specialitate și se regăsesc detaliate în secțiunea de anexe.

Pentru estimarea valorii de piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, s-a aplicat Abordarea prin Cost. Valoarea estimată este considerată credibilă, criteriile care au stat la baza fundamentării sale respectând cerințele de adecvare, precizie, cantitate și calitate a datelor colectate.

Adecvarea metodei

Alegerea metodologiilor s-a realizat în strictă conformitate cu prevederile standardelor SEV în vigoare. Abordarea prin Cost este considerată cea mai adecvată opțiune metodologică pentru profilul specific al imobilului subiect (clădire instituțională istorică dezafectată) și scopul public al achiziției de către UAT. Deoarece proprietatea nu generează venituri proprii (ceea ce exclude utilizarea abordării prin venit) și nu există o piață activă pentru tranzacționarea liberă a fostelor școli rurale degradate (ceea ce limitează aplicarea abordării prin piață la nivelul întregului ansamblu), descompunerea bunului în teren (evaluat prin comparație directă) și construcție

(evaluată prin cost de înlocuire depreciat) reprezintă singura cale tehnică adecvată pentru obținerea unei indicații obiective și fundamentate asupra valorii de piață.

Cantitatea și calitatea informațiilor utilizate

Fundamentarea tehnică și credibilitatea rezultatelor prezentului raport de evaluare sunt direct condiționate de volumul și fiabilitatea datelor de intrare prelucrate. Colectarea, selectarea și verificarea informațiilor s-au realizat în deplină conformitate cu cerințele standardului SEV 104 – Informații și date de intrare.

Procesul de estimare a inclus seturi de date substanțiale și calitative:

- Pentru componenta de teren: S-au identificat și selectat proprietăți comparabile reprezentând oferte active și tranzacții cu terenuri intravilane similare situate în Comuna Hârseni, culese din surse publice și platforme de specialitate (OLX, Publi24, Lajumate). Datele tehnico-juridice au fost validate prin analiza Extrasului de Carte Funciară nr. 100099 Hârseni, asigurând acuratețea suprafeței de 897 mp și prin analiza Extrasului de Carte Funciară nr. 100099 Hârseni, asigurând acuratețea suprafeței de 1770 mp.
- Pentru componenta de construcție: S-au utilizat date primare de înaltă fidelitate obținute în urma inspecției vizuale și a investigării fotografice detaliate a Corpului C1. Pentru determinarea costului de de nou s-au folosit datele din cataloagele de costuri unitare pentru construcții IROVAL, actualizate prin metoda clasică cu indicii statistici valabili pentru perioada 2025–2026.

Precizia indicației asupra valorii

Precizia rezultatului final nu presupune o exactitate matematică absolută, ci reflectă gradul de certitudine și corelare a modelului de calcul cu realitatea faptică din teren. În cadrul prezentei lucrări, precizia a fost consolidată prin:

- Dimensionarea riguroasă a ajustărilor: În grila de comparație a terenului, corecțiile aplicate (pentru localizare, acces și utilități) au fost menținute în limite rezonabile,

minimizând ecartul dintre comparabile și lotul subiect, fapt ce conferă o precizie ridicată valorii unitare de 7,2 €/mp.

- Modelarea detaliată a deprecierii: Precizia determinării Costului de Înlocuire Net a fost asigurată prin descompunerea Corpului C1 pe subansamble constructive. Aplicarea unei deprecieri fizice majore de 95% – pe deplin justificată prin metoda vârstei efective și starea de abandon și vechimea structurii – a permis izolarea precisă a valorii reziduale a construcției la suma de 42.307 LEI.

7.2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, în opinia mea, valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară notată în:

- CF nr.100099 Hârseni, nr.cadastral/topografic 100099 teren intravilan, suprafață de 897 mp și nr.cadastral/topografic 100099-C1 construcție, Scd – 133 mp este:

14.526 € echivalent a 76.172 lei

- CF nr.100012 Hârseni, nr.cadastral/topografic 1000912 teren intravilan, suprafață de 1770 mp este;

12.744 € echivalent a 66.824 lei

Curs valutar la data de 8 iunie 2026 1€ = 5,2436 lei

Argumentele și condițiile specifice care stau la baza acestei opinii sunt următoarele:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele generale și ipotezele speciale și este valabilă strict în condițiile economice de la data evaluării.
- Valoarea estimată nu conține TVA.
- Valoarea reflectă starea fizică actuală a imobilului și nu include eventuale responsabilități colaterale de mediu sau costuri extraordinare de conformare ulterioară.
- Evaluarea reprezintă o opinie profesională și imparțială asupra valorii de piață, realizată de un evaluator autorizat.
- Valoarea exprimată în Euro rămâne valabilă atâta timp cât factorii macroeconomici determinanți ai pieței imobiliare specifice (nivelul inflației, dinamica cererii și ofertei instituționale, stabilitatea cursului valutar) nu înregistrează modificări severe.

- Datele de piață și documentele tehnico-juridice puse la dispoziție de client și deținător au fost considerate complete, corecte și suficiente.
- Raportul a fost redactat în deplină conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 și cu respectarea Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat.

**Evaluator,
Membru titular ANVAR Veronica Greavu**



Anexe

PROCESUL DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. Planificarea – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc.
 2. Colectarea – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate.
 3. Analiza – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, prin prisma caracteristicilor relevante ale subiectului evaluării, precum și verificarea informațiilor relevante obținute și a credibilității surselor de informații, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
 4. Diseminarea – Această etapă presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis (fișa de colectare a informațiilor de piață) a informațiilor relevante identificate.
- În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.
 - Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect)

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - PROPRIETATE TEREN

	Subiect	Oferta	Oferta	Oferta
PRET DE OFERTĂ (€)	-	8 €	9 €	10 €
TIP PRET (TRANZACTIE / OFERTA)	-	Oferta	Oferta	Oferta
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
CONDITII DE FINANTARE	La piata	La piata	La piata	La piata
CONDITII DE VANZARE	Independent	Independent	Independent	Independent
CHELTUIELI NECESARE DUPA ACHIZITIE	nu	nu	nu	nu
CONDITII DE PIATA	08.06.2026	actual	actual	actual
LOCALIZARE	Hârseni, com. Hârseni	Mărgineni, com. Hârseni	Valea Sebesului, com. Hârseni	Valea Sebesului, com. Hârseni
		similara	superioara	superioara
SUPRAFATA	897	2164	1630	1900
CATEGORIA DE FOLOSINTA	intravilan	similar	similar	similar
UTILITATI	curent, apa,	similar	similar	nu
ZONARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
CMBU	curti constructii	similar	similar	similar

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-2164mp-in-margineni-IDHq2x>

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-2164mp-in-margineni-IDHq2x

storia

De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere

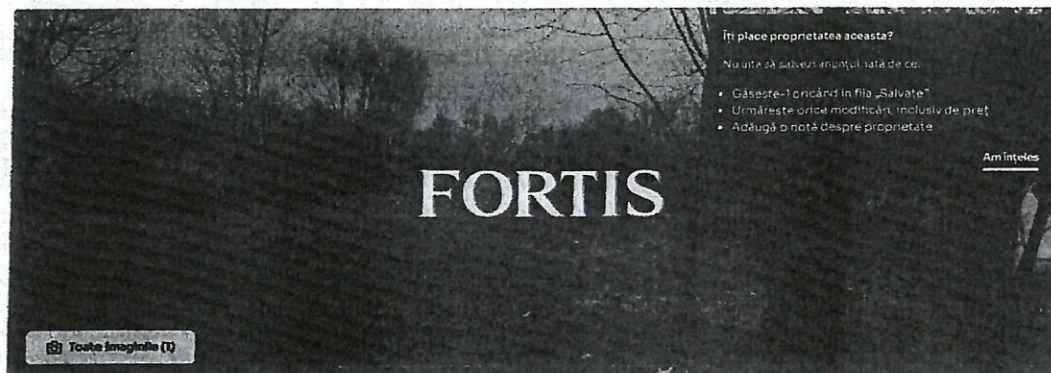
Contul meu

Adaugă anunț

FORTIS RRA SRL

Inapoi

Distribuie Salvează



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul tău de casă:

- Găsește-ți încăm în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificare, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

Am înțeles

Teren de vânzare 2164mp in Margineni

18 000 € 8 €/m²

Fortis Imobiliare
FORTIS RRA SRL
0775132969

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-2164mp-in-margineni-IDHq2x

18 000 € 8 €/m²

Harseni, Harseni, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2164 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 22 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate
Tip vânzător:	agenție

storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-2164mp-in-margineni-IDHq2x

Teren de vânzare 2164mp in Margineni

Harseni, Harseni, Brasov

Descriere

Teren de vânzare in Harseni, disponibil la pretul de 18000 Euro. Va oferim un teren cu potential ridicat, avand o suprafata de 2164 mp, cu un front stradal si deschidere de 22 ml. Terenul este incadrat ca Construibil, situat in zona Intravilan, fiind potrivit pentru dezvoltare rezidentiala sau investitie.

Utilitatile disponibile includ: . Indicatori urbanistici: POT: CUT: regim de inaltime: Accesul este facil: . Oferta este promovata de FORTIS IMOBILIARE, reprezentand o oportunitate excelenta de investitie. ID intern: 40

<https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-extravilan-1630-mp-langa-rau-pe-valea-sebesului-IDEbOh>

storia.ro/oferta/comision-0-teren-extravilan-1630-mp-langa-rau-pe-valea-sebesului-IDEbOh



COMISION 0% Teren extravilan 1630 mp langa Rau pe Valea Sebesului

15 000 € 9 €/m²



TABOO.ro
TABOO Imobiliare
0369 823 822

storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-extravilan-1630-mp-langa-rau-pe-valea-sebesului-IDEbOh

Suprafață utilă:	1630 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	rurala +
Dimensiuni:	125 x 13 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☐ pavat
Imprejurimi:	munte
Media:	apă curentă +
Tip vânzător:	agenție

storia.ro/ro/oferta/comision-0-teren-extravilan-1630-mp-langa-rau-pe-valea-sebesului-IDEbOh

COMISION 0% Teren extravilan 1630 mp langa Rau pe Valea S... Harseni, Brasov

Descriere

Vrei sa investesti într-un teren?
Stai la bloc si simti nevoia in weekend-uri sa evadezi într-o zona mult mai linistita?
TABOO Imobiliare iti propune acest teren de vanzare pe Valea Sebesului Brasov.
Daca doresti sa construisti si sa ai si spatiu pentru gradina mult visata, acest teren va fi alegerea potrivita, el avand suprafata totala de 1630 mp. Terenul este extravilan dar se poate modifica in intravilan.
Terenul avand apa aproape, se poate face o pastravarie, pensiune, casa de vacanta sau camping. Toate utilitatile sunt in apropiere.
Zona unde este amplasat terenul este in plina dezvoltare.

Pret: 15.000€

Cod ofertă / ID: P24118

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Sebes BV, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

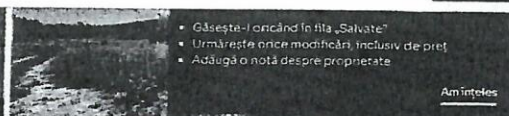
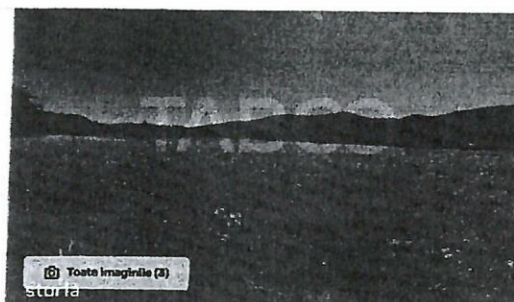
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-1900-mp-cu-utilitati-in-apropiere-pe-valea-sebesului-IDEbU4>

storia.ro/oferta/teren-extravilan-1900-mp-cu-utilitati-in-apropiere-pe-valea-sebesului-IDEbU4

Teren extravilan 1900 mp cu utilitati in apropiere pe Valea Se...
Harseni, Brasov

Salvează

Contact



- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

Am înțeles



Teren extravilan 1900 mp cu utilitati in apropiere pe Valea Sebesului

19 000 € 10 €/m²



TABOO.ro
TABOO Imobiliare
0369 823 822

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-1900-mp-cu-utilitati-in-apropiere-pe-valea-sebesului-IDEbU4

Teren extravilan 1900 mp cu utilitati in apropiere pe Valea Se...
Harseni, Brasov

Harseni, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1900 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	rurală +
Dimensiuni:	95 x 20 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	munte
Media:	- apă curentă - electricitate - canalizare - gaz + - telefon +

storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-1900-mp-cu-utilitati-in-apropiere-pe-valea-sebesului-IDEbU4

Teren extravilan 1900 mp cu utilitati in apropiere pe Valea Se...
Harseni, Brasov

Vrei să investești într-un teren? Să-ți faci o casă și să-ți faci un weekend-uri să evadezi într-o zonă mult mai liniștită?

TABOO Imobiliare îți propune acest teren de vânzare pe Valea Sebesului Brasov. Dacă dorești să construiești și să ai și spațiu pentru grădina mult visată, acest teren va fi alegerea potrivită, el având suprafața totală de 1900 mp. Terenul este extravilan dar se poate modifica în intravilan. Terenul este pretabil pentru o pensiune, casa de vacanță sau camping. Toate utilitățile sunt lângă teren.

Zona unde este amplasat terenul este în plină dezvoltare.

Pret: 19.000€

Cod ofertă / ID: P24117

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Sebes BV, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

ABORDAREA PRIN PIATA

ANALIZA PE PERECHI DE DATE TEREN INTRAVILAN, SUPRAFATA 897 MP

Elemente de comparație	subiect	Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț de ofertă euro/mp	-	8	9	10
Marjă negocier (euro)		0,8	0,9	1
Marja negociere (%) 10%		10%	10%	10%
Preț vânzare euro		7,2	8,1	9
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Cheltuieli necesare imediat după cump.	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Condiții de piață	Data eval.	Similar	Similar	Similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Elemente de comparație	subiect	Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț ajustat		7,2	8,1	9
Localizare	Hârseni, com. Hârseni	Mărgineni, com. Hârseni similara	Valea Sebesului, com. Hârseni superior	Valea Sebesului, com. Hârseni superioara
Ajustare(%)		0%	-12%	-25%
Ajustare (euro)		0	-1	-2
pret oferta ajustat		0	7,1	7
Suprafata teren (mp)	897	2164	1630	1900
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
categorii de folosinta	curti constructii	similara	similara	similara
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
utilitati	apa, energie electrica, gaz	similara	similara	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0

CMBU	curti constructii	similara	similara	similar
Ajustare(%)		0,00%	0,00%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Acces	din drum asfaltat	similara	similara	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Elemente de comparație	subiect	Comp.A	Comp.B	Comp.C
Caracteristici economice	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Elemente de comparație	subiect	Comp.A	Comp.B	Comp.C
Preț ajustat euro		7,2	7,1	7
Ajustare totală netă absolută euro		0	-1	-2
Ajustare totală netă procentuală(%)		0%	-12%	-25%
Ajustare totală brută absolută euro		0	-1	-2
Ajustare brută procentuală(%)		0,00%	-12%	-25%
Număr ajustări		0	1	1

Valoare de piață unitară 7,2€/mp echivalent a 37,75 lei/mp

curs valutar la data 8 Iunie 2026 BNR 5,2436 lei=1€

*conform GEV 630/paragraf.54 selectarea concluziei asupra valorii vest determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. Cea mai apropiată proprietate comparabilă este prop. Comparabilă A

Justificarea ajustărilor

MARJA DE NEGOCIERE

AM APLICAT AJUSTARE NEGATIVĂ 5% TUTUROR COMPARABILELOR, NEGOCIERE OBȚINUTĂ ÎN URMA DISCUȚIILOR TELEFONICE PURTATE CU PROPRIETARIILOR.

1. DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS

Nu au fost aplicate ajustări

2. CONDIȚII DE FINANȚARE

Nu au fost aplicate ajustări

3. CONDIȚII DE VÂNZARE

Nu au fost aplicate ajustări

4. CONDIȚII DE PIAȚĂ

Nu au fost aplicate ajustări

5. LOCALIZARE

Am aplicat ajustare negativă proprietăților comparabile A și C, acestea fiind localizate superior proprietății subiect., recunoscută de piață. Am estimat ajustarea procentual, ajustare procentuală care reprezintă comportamentul tipic al unui cumpărător, respectiv cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult/mai puțin pentru un lot de teren care diferă prin localizare față de proprietatea subiect. Am utilizat perechile de date A/B și B/C Nu au fost aplicate ajustări. Din analiza pietei imobiliare și a comportamentului tipic al unui cumpărător reiese faptul că prețul/mp al unui amplasament cu suprafață mai mică nu diferă de prețul/mp al unui amplasament cu suprafață mai mare. Mai mult, în general în mediul rural sunt cautate suprafețe de teren mai mari de 1000 mp, amplasamente care pot

6. SUPRAFAȚĂ TEREN (MP)

6. TOPOGRAFIE

7. UTILITĂȚI

8. CMBU

9. ACCES

susține dezvoltarea unei gospodării specifice zonei rurale.

Nu au fost aplicate ajustări

Nu au fost aplicate ajustări

Nu au fost aplicate ajustări

Nu au fost aplicate ajustări

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE CLADIRE

Data evaluării 08.06.2026

curs valutar 1 euro= 5,2436 lei (BNR)

1 DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNE CLADIRE

Denumire CLADIRE - CASĂ (conform celor noatate in CF)

Proprietar- PROTOPOPIATUL ROMAN UNIT CU ROMA GRECO CATOLIC FAGARAS

Data PIF 1920

Localizare sat Hârșeni

Dimensiune Scd – 133 mp

regim inaltime P

2 CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CLĂDIRII

Sistemul constructiv al imobilului - fundații continue din piatră sub zidiri, pereți din cărămidă, plasneșeu din lemn, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.

Clădirea este racordată la rețelele publice de apă, curent. Instalația electrică este de tip îngropată, cu aparate și corpuri de iluminat fixe fără accesorii.

3 ESTIMAREA VALORII DE PIATA/JUSTA

Sursa de informatii privind estimarea costului unitar de inlocuire Costuri de reconstruire , Costuri de inlocuire -Corneliu Schiopu, ED.Irocval, Indicii de actualizare 202025-202624-2025

Cost de inlocuire brut CIB 846.148,1

Depreciere fizica Dfiz % 95

Depreciere functionala Dfunct % 0

Depreciere externa Dext % 0

Formula CIN= CIBX(1-Dfiz)x(1-Dfunct)x(1-Dext)

Costul de inlocuire net CIN Valoare (lei) 42307

Costul de inlocuire net CIN euro 8068

TABEL PENTRU CALCULUL COSTULUI DE NOU AL CLADIRII

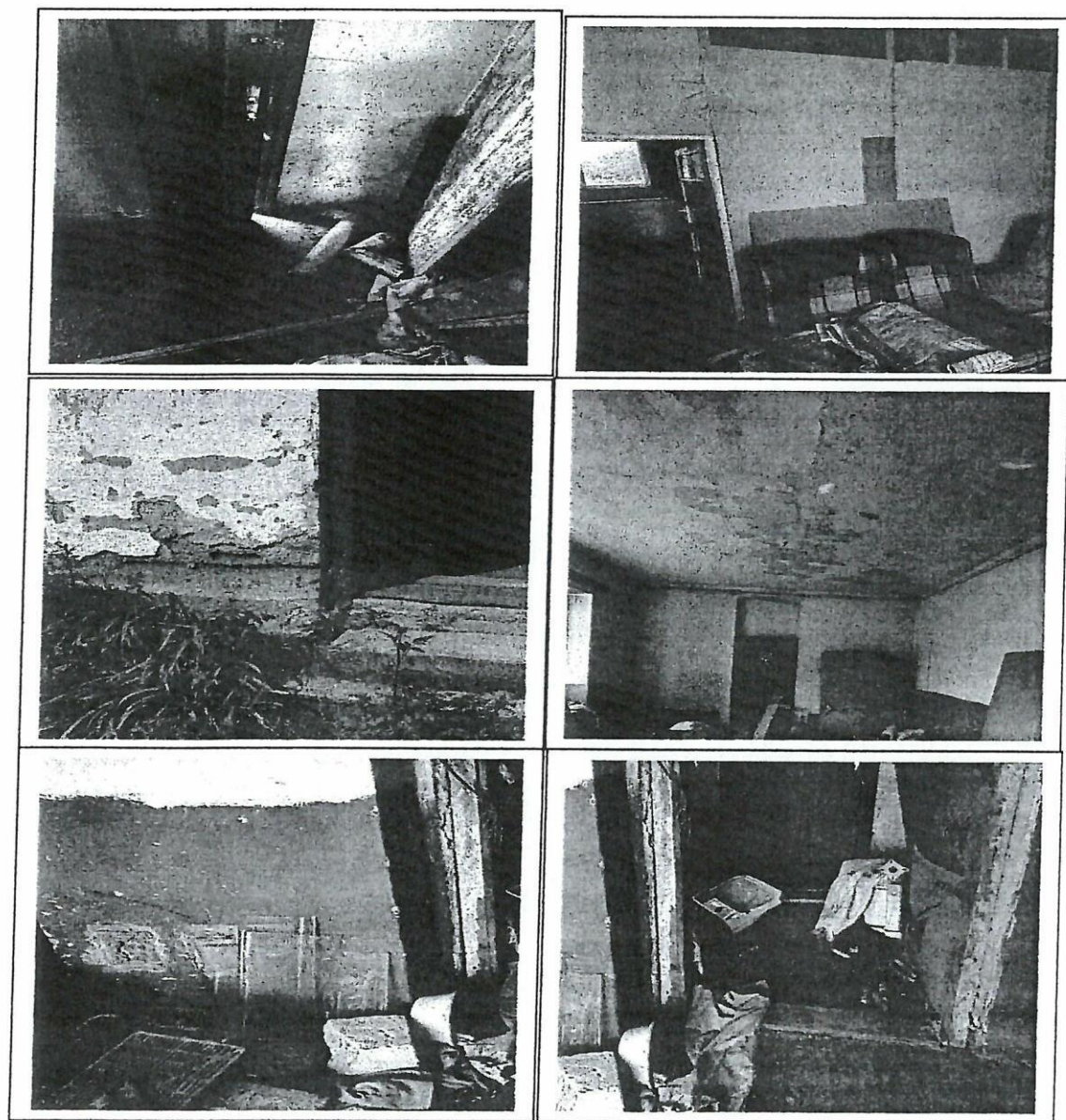
Nr. cr.	Descriere subsistem	Simbol subsistem	U.M.	Cantitatea	Cost unitar indexat (0) (lei/UM)	Cost total (lei)	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost de nou (3) (lei)
				A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	Infrastructura	FCBSV1	mp	133	633,00	84.189,00	0,997	0,9650	80.998,66
2	suprastructura	7ZIDCAR37PFS	mp	133	1.945,40	258.738,20	0,997	0,9650	248.933,32
3	Finisaj interior	FOBFS	mp	133	2694,7	358.395,10	0,997	0,9650	344.813,72
4	Invelitoare	INBRAMAC	mp	133	660,2	87.806,60	0,997	0,9650	84.479,17
5	finisaj exterior	FINVAR	mp	133	340,3	45.259,90	0,997	0,9650	43.544,78
7	Instalații electrice	ELINGR	mp	133	339	45.087,00	0,997	0,9650	43.378,43
COST DE NOU CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE (FARA TVA)									846.148,06
COST DE NOU / MP (FARA TVA)									6.362,02

TABELUL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA DURATA DE SERVICIU (VIATA UTILA)

NR. CR.	DENUMIRE SUBSISTEM	ANUL EVAL	AN REAL DE P.I.F.	COSTUL DE RECONSTR.(lei)	DURATA DE SERVICIU(ani)	UZ. FIZICA LINIARA(lei)	COST CU AMENAJ. REAPAR. R.K.(lei)	NR. ANI ECHIVAL	VARSTA CRONOLOG.	VARSTA EFECTIVA	DEPRECIEREA LEI	%
0	1	2	3	4	5	6 = 4 : 5	7	8 = 7 : 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 6	12 = 11 : 4
1	INFRASTRUCTURA	2026	1920	80.998,7	100	809,9865785		0	106	106	85858,6	1,06
2	SUPRASTRUCTURA P	2026	1920	248.933,3	100	2489,333159		0	106	106	263869	1,06
1	FINISAJ INTERIOR	2026	1970	344.813,7	70	4925,910253		0	56	56	275851	0,8
6	FINISAJ EXTERIOR	2026	1970	43.544,8	60	725,7462682		0	56	56	40641,8	0,93
8	INVELITOARE	2026	1960	84.479,2	50	1689,583378		0	66	66	111513	1,32
1	INST.ELECTR	2026	1970	43.378,4	35	1239,383661		0	56	20	24787,7	0,57
	TOTAL			846.148							802521	0,95

Anexa fotografii







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Bucd de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

CARTE FUNCİARĂ NR. 100099

COPIE

Carte Funciară Nr. 100099 Hârseni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	100099	Din acte: 897 Măsurată: 897	

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	100099-C1	Jud. Brasov, UAT Hârseni, Loc. Hârseni	Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 133 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3543 / 14/04/2009 Act Notarial nr. 480, din 13/04/2009 emis de S.N.P. POPA;	
B1 Se înființează cartea funciară 100099 a imobilului cu numărul cadastral 100099/Hârseni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 100013 înscris în cartea funciară 1708 (identificator electronic 100013);	A1, A1.1
Decret nr. 176, din 03/08/1949;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală 0/3, cota inițială 1/3; 3) STATUL ROMÂN.	A1 / B-4
OBSERVAȚII: poartă transcrierea din CF 100013 Hârseni, înscrisă prin încheierea nr. 427 din 16-SEP-09, poartă transcrierea din CF 100013 Hârseni, înscrisă prin încheierea nr. 427 din 16-SEP-09, poartă transcrierea din CF 100013 Hârseni, înscrisă prin încheierea nr. 427 din 16-SEP-09;	
Act Administrativ nr. 3, din 24/02/2009 emis de Primăria Hârseni;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construcție, cota actuală 0/3, cota inițială 1/3; 3) STATUL ROMÂN	A1-4 / B-4
OBSERVAȚII: poartă transcrierea din CF 100013 Hârseni, înscrisă prin încheierea nr. 1809 din 26-07-2009	
9950 / 09/10/2009 Ordonanța nr. 1674, din 01/04/2008 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE Retrocedare în baza OUG nr. 24/2000, dobândit prin lege, cota actuală 1/3, cota inițială 1/3; 1) BISERICA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ- PROTOPOPIATUL FAGĂRAȘ	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
3543 / 14/04/2009 Decret nr. 176, din 03/08/1949;	
C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ	A1, A1.1
1) MINISTERUL ÎNVĂȚĂMÂNTULUI PUBLIC	
OBSERVAȚII: poartă transcrierea din CF 100013 Hârseni, înscrisă prin încheierea nr. 427 din 16-SEP-09.	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001 și Legea 104/2018

Pagina 1 din 3

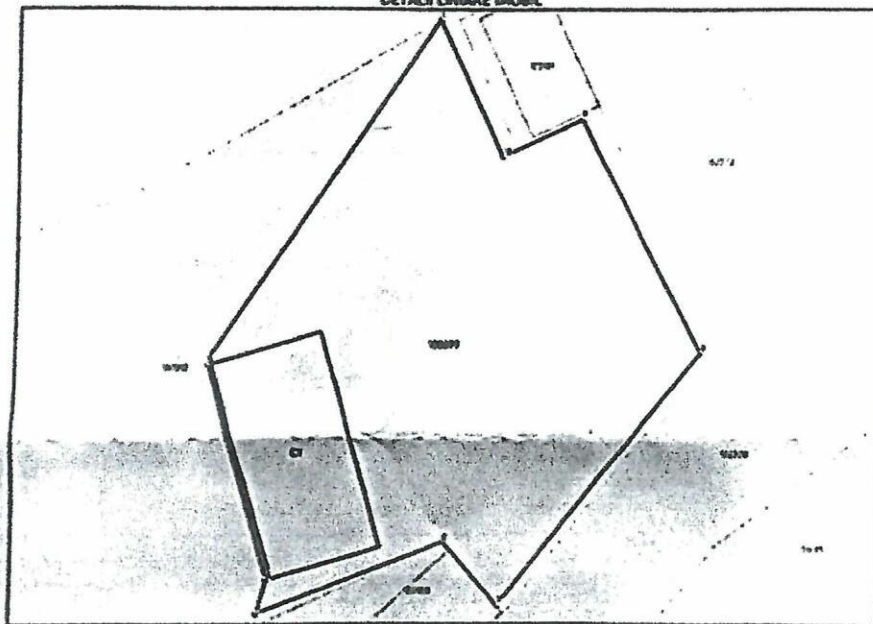
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001 și Legea 104/2018

Pagina 1 din 3

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafata (mp) ²	Observatii / Referinta
100099	Din acte: 689 Masurata: 697	

DETAIL LINEARE MACCH.



Nr. Crt.	Categorie folosire	Intensivitate	Suprafata (mp)	Teria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	997	.	.	.	

Crit	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Al.1	100099-C1	construcții administrative și sociale culturale	133	Cu acte	Nr. încheiur:1; S. construita la sol 133 mp;

Carte Funciară Nr. 100099 Comuna/Oraș/Municipiu: Hârseni

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	29.592
2	3	0.556
3	4	18.403
4	5	2.573
5	6	14.339
6	7	6.193
7	8	23.395
8	9	19.143
9	10	6.347
10	1	11.036

== 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.



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

CARTE FUNCİARĂ NR. 100012
COPIE

Carte Funciară Nr. 100012 Hârseni

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Nr. CF vechi: 1708
Nr. topografic: 293/1/1

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	100012	1.770	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
427 / 16/09/1949 Act nr. 0, din 13/09/1949 emis de Comitetul Provizoriu al Com. Hârseni (Decr. nr. 176 din 03.08.1949); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 8/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1708)	A1 / B-3
2486 / 16/03/2009 Act Administrativ nr. Proces verbal vecinătate, din 02/04/2009 (act notarial nr. 249/10-03-2009 emis de BNP Popa Maria Cristina; act administrativ nr. 14705/11-12-2008 emis de BCPI FAGARAS.); B2 Se notează rectificarea suprafeței teren înscrise sub A.1. de la suprafață de 3200 m.p. la suprafața reală de 1770 m.p.	A1
9949 / 09/10/2009 Ordonanța nr. 1674, din 02/04/2009 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE retrocedare în baza O.U.G. nr. 94/2000., dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) BISERICA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO - CATOLICĂ - PROTOPOPIATUL FAGARAS	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
427 / 16/09/1949 Act nr. 0, din 13/09/1949 emis de Comitetul Provizoriu al Com. Hârseni; C1 Intabulare, drept de FOLOSINȚĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) MINISTERUL ÎNVĂȚĂMÂNTULUI PUBLIC OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1708)	A1
4250 / 03/05/2007 Adresa nr. 625 din 2997 emis de Primăria Com. Hârseni; C2 Se notează existența certificatului de urbanism nr. 4 din 29.03.2007 emis de Prim. Com. Hârseni-proiect-in-execuție-pentru Așezămint Cultural Hârseni OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1708) Radiată prin cererea nr. 9949/09-10-2009, act nr. 4387/11-12-2008	A1
9949 / 09/10/2009 Act Administrativ nr. 4387, din 11/12/2008 emis de PRIM. HÂRSENI; C3 Se radiază înscirerea de sub C2.	A1

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

Pagină 1 din 4

Extrase pentru informare on line la adresa eap.ancp.ro

Formular versiunea 1.2

Carte Funciară Nr. 100012 Comuna/Oraș/Municipiu: Hârseni

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

Neutilizabil în circuitul
civil

Carte Funciară Nr. 100012 Comuna/Oraș/Municipiu: Hârseni

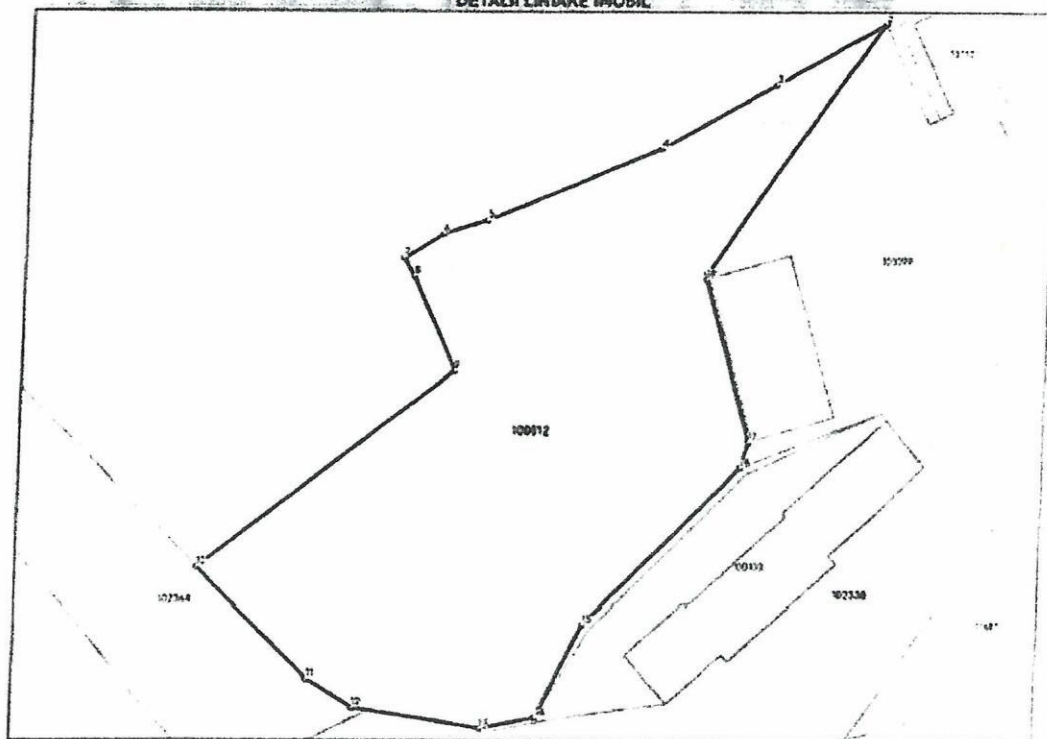
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
100012	1.770	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.770	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.593
2	3	11.88
3	4	12.874
4	5	17.868
5	6	4.517
6	7	4.386

Carte Funciară Nr. 100012 Comuna/Oraș/Municipiu: Hârseni

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	1.992
8	9	10.168
9	10	31.011
10	11	15.446
11	12	5.353
12	13	12.624
13	14	5.394
14	15	9.946
15	16	21.232
16	17	2.574
17	18	16.403
18	1	0.556

== Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Supra-90 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
== Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

GUVERNUL ROMÂNIEI



Comisia specială de retrocedare
a unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România

DECIZIA

Nr. *1674* din *01.04* 2008

Privind : soluționarea parțială a dosarului întocmit în baza cererii de retrocedare nr.5292/27.02.2003, conexate cu cererea de retrocedarea nr. 5293/27.02.2003, depuse de către Biserica Română Unită cu Roma, Greco-Catolică – Protopopiatul Făgăraș, cu sediul în localitatea Făgăraș, str. Cimitirului nr. 1, județul Brașov, reprezentată de către domnul Receanu M. Bogdan, în calitate de împuternicit, prin care se solicită retrocedarea imobilului (construcție și teren aferent) situat în localitatea Hârseni, județul Brașov, înscris în cartea funciară nr.1708 a localității Hârseni, nr.top. 293/2, 293/1.

Analizând actele depuse la dosarul intern nr. 5292/5293/27.02.2003, aferent cererilor de retrocedare, se constată că:

1. cererile de retrocedare se încadrează în prevederile O.U.G. nr.94/2000 privind retrocedarea unor bunuri imobile care au aparținut cultelor religioase din România, republicată, cu modificările și completările ulterioare, în baza următoarelor acte doveditoare:
 - a) copia certificată a cărții funciare nr. 134 a localității Hârseni, județul Brașov, nr. top. 293/2, 293/1;
 - b) copia cărții funciare nr. 1708 a localității Hârseni, județul Brașov, nr. top. 293/2, 293/1;
 - c) copia extrasului cărții funciare nr. 1780 a localității Hârseni, județul Brașov, nr. top. 293/2, 293/1;
 - d) adresele nr.1102/06.11.2006 și 1102/25.05.2005 emise de către Primăria Hârseni, județul Brașov, privind situația juridică și locativă actuală a imobilului solicitat;
 - e) adresa nr. 267/28.01.2008 emisă de Primăria Hârseni, județul Brașov, prin care ne comunică Documentația tehnică de dezmembrare a imobilului înscris în CF nr. 1708 a localității Hârseni;
 - f) adresa nr. 798/05.03.2008 emisă de Primăria Hârseni, județul Brașov, prin care ne comunică situația juridică actuală a nr. top. 293, înscris în CF nr. 1708 a localității Hârseni;
2. imobilul solicitat la retrocedare a fost proprietatea Bisericii Greco-Catolice din Hârseni, la momentul depozitării abuzive;
3. imobilul respectiv a fost preluat în mod abuziv de stat în baza Decretului 176/1948;
4. la data soluționării cererii de retrocedare, o parte din imobilul solicitat, construcția veche și teren aferent, se află în proprietatea statului român și are destinația de școală nefolosită.

În temeiul art.1 alin.(1), (10) și (11) și al art.3 alin.(6) și din O.U.G. nr.94/2000,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE
DECIDE:**

ART.1 – Se retrocedează în natură partea din imobilul, situat în localitatea Hârseni, județul Brașov, înscris în cartea funciară nr.1708 a localității Hârseni, nr. top. 293/2, 293/1, propusă a fi dezmembrată și reinscrisă în cartea funciară sub nr. top. 293/2/3, 293/1/3, conform Documentației tehnice cadastrale anexate, care face parte integrantă din prezenta Decizie, în suprafață de 2659 mp. care are destinația de școală nefolosită (compus din construcție și terenul aferent), Bisericii Române Unită cu Roma, Greco-Catolică – Protopopiatul Făgăraș.

ART.2 – Predarea efectivă a imobilului se va face prin protocol de predare-primire între deținătorul actual și titularul retrocedării. Terenul disponibil aferent imobilului retrocedat se va evidenția în schița cadastrală întocmită de către cele două părți. (titularul prezentei Decizii și utilizatorul actual)

ART.3 – Prezenta Decizie face dovada proprietății asupra imobilului și constituie titlu executoriu după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

ART.4 – Îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară, prevăzute de lege, cade în sarcina beneficiarului retrocedării.

ART.5 – Prezenta Decizie poate fi atacată în termen de 30 de zile de la comunicare la instanța de contencios administrativ în a cărei circumscripție teritorială este situat imobilul solicitat la retrocedare.

ART.6 – Prezenta Decizie a fost redactată în patru exemplare, dintre care un exemplar a fost comunicat solicitantului și unul deținătorului actual.

București,
Data 01.04.2008

COMISIA SPECIALĂ DE RETROCEDARE

PRESEDINTE,

ÎNTR-UN RÂND



SECRETARIATUL TEHNIC

Avizat
Director
Daniel Anghel

Avizat
Șef Serviciu
Luminița Mihailescu-Baltag

Redactat
Consilier
Antoaneta Mândoiu