

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

Nr. 1037/09.10.2017

Invitație

Către,

D-nul/D-na _____

Se convoacă **miercuri, 11.10.2017, ora 16⁰⁰** în ședință extraordinară, Consiliul Local Ghimbav, cu următoarea ordine de zi:

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea ordinii de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 11 octombrie 2017,
2. Proiect de hotărâre privind aprobare P.U.Z. – „Zonă de activități industriale și servicii”,
3. Proiect de hotărâre pentru aprobarea listei privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale aflate în patrimoniul Orașului Ghimbav, pentru anul 2017,
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea ofertei de vânzare formulată de către dl Albert Ștefan.

**Primar
Toma Dorel**



Nr. 10368/09.10.2017

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:

Proiect de hotărâre

din 05.10.2017

privind aprobarea ordinii de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 11 octombrie 2017

Primarul Orașului Ghimbav,
Având în vedere

- prevederile art. 43, alin. 1 din Legea nr. 215/2011 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu care „Ordinea de zi a ședințelor se aprobă de către consiliul local, la propunerea celui care a cerut întrunirea consiliului.”,

- referatul compartimentului de specialitate,

- prevederile art. 52, art. 53, alin. 1 - 4 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 20/31.08.2016,

În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă ordinea de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 11 octombrie 2017, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Secretarul Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Toma Dorel

FP 07 - 01

**Ordinea de zi
ședință CL Ghimbav 11.10.2017**

1. Proiect de hotărâre privind aprobarea ordinii de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 11 octombrie 2017,
2. Proiect de hotărâre privind aprobare P.U.Z. – „Zonă de activități industriale și servicii”,
3. Proiect de hotărâre pentru aprobarea listei privind ordinea de prioritate în soluționarea cererilor de locuințe sociale aflate în patrimoniul Orașului Ghimbav, pentru anul 2017,
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea ofertei de vânzare formulată de către dl Albert Ștefan.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Referat
privind aprobarea ordinii de zi a ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului
Ghimbav din data de 11 octombrie 2017

Proiectul este elaborat în conformitate cu prevederile art. 43, alin. 1 din Legea nr. 215/2011 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, art. 52, art. 53, alin. 1 - 4 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 20/31.08.2016 conform cărora:

„Ordinea de zi a ședințelor se aprobă de către consiliul local, la propunerea celui care a cerut întrunirea consiliului.”

Compartimentul de specialitate al Consiliului Local Ghimbav,
analizând Proiectul de hotărâre,

văzând prevederile art. 43, alin. 1 din Legea nr. 215/2011 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, art. 52, art. 53, alin. 1 - 4 din Regulamentul de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 20/31.08.2016,

având în vedere că acest proiect nu contravine legii nici prin conținut nici prin redactare, îndeplinind cerințele de legalitate,

supune Consiliului Local Ghimbav spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre sus amintit.

c.j. Antonescu Alina Gabriela



Nr. 9836/25.09.2017

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:1.....

Proiect de hotărâre
din 25.09.2017
privind aprobare P.U.Z.
– „Zonă de activități industriale și servicii”

Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere cererea S.C. ICCO Parc Industrial SRL, HCL nr. 106/30.08.2017 privind avizare PUZ „Zonă de activități industriale și servicii”, Documentația tehnică „PUZ – Zonă de activități industriale și servicii”, întocmită de S.C. Arhabout Proiect SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, avizul de oportunitate nr. 4084/02.05.2017, Avizul Unic nr. 33/22.09.2017 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 36, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 5, lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică „PUZ – Zonă de activități industriale și servicii”, întocmită de S.C. Arhabout Proiect SRL, care se constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Anexa nr. 1: Documentație tehnică „PUZ – Zonă de activități industriale și servicii”.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar
Toma Dorel



FP 07 – 01

ICCO Parc Industrial

Nr. 299 din 02.10.2017

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV		
INTRARE	Nr.	10304
IEȘIRE		
Ziua 05	Luna 10	Anul 2014

Către
Domnul TOMA DOREL
Primar al orașului Ghimbav

Subscrisa ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L. cu sediul în Brașov, str.Școlii nr.8, înmatriculată la Registrul Comerțului Brașov sub nr.J08/11/2009, Cod fiscal RO24926557, reprezentată prin administrator Călin Filimon COSTAN,

Având în vedere:

- Că la data de 27.09.2017 prin ordin de plată, am achitat suma de 512.117,00 lei reprezentând obligații scadente ale subscrisei către bugetul local;
- Că la data de 03.10.2017 prin ordin de plată, am achitat suma de 100.00,00 lei reprezentând obligații scadente ale subscrisei către bugetul local;
- Că subscrisa am depus Documentația necesară aprobării PUZ, cererea fiind înregistrată la Primăria orașului Ghimbav sub nr. 9789 din 25.09.2017 ;
- Că prin adresa 9998 din 28.09.2017, subscrisa am solicitat ca **Ordinea de zi a Sedinței Consiliului Local Ghimbav din data de 28.09.2017, să fie suplimentată prin introducerea unui punct având ca obiect aprobare PUZ;**
- Necesitatea urgentă a obținerii aprobării PUZ a parcelei identificată prin CF nr. 102440 Ghimbav, sub nr. cadastral 102440;
- Dispozițiile art.39 alin.(2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, care prevede că „**Consiliul local se poate întruni și în ședințe extraordinare, la cererea primarului sau a cel puțin unei treimi din numărul membrilor consiliului.,**”
- Dispozițiile art. 39 alin (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, care prevede că „**Convocarea consiliului local se face în scris, prin intermediul secretarului unității administrativ-teritoriale, cu cel puțin 5 zile înainte ședințelor ordinare sau cu cel puțin 3 zile înainte de ședințele extraordinare. Odată cu notificarea convocării, sunt puse la dispoziție consilierilor locali materialele înscrise pe ordinea de zi.,**”

Prin prezenta, raportat la cadrul legislativ aplicabil mai sus invocat, vă reiterăm solicitarea ca în calitate de Primar al orașului Ghimbav, să procedați la convocarea unei ședințe extraordinare, în cel mai apropiat termen permis de dispozițiile legale maisus menționate, urmând ca **Ordinea de zi a Sedinței Consiliului Local Ghimbav, să cuprindă cererea subscrisei înregistrată sub nr.9789/25.09.2017, prin care solicităm aprobarea PUZ, proiect ce se încadrează în organizarea și dezvoltarea urbanistică a localităților.**

ICCO Parc Industrial

8 Școlii St., 500059 Brașov
J 08/11/2009 CUI RO 24926557
tel.: 0268-401.212, fax: 0268-401.240

În susținerea prezentei cereri, depunem următoarele documente:

- Ordin de plată din data de 27.09.2017, ce atestă plata sumei de 512.117,00 lei;
- Ordin de plată din data de 03.10.2017, ce atestă plata sumei de 100.000,00 lei;
- Aviz Favorabil în vederea furnizării energiei electrice, emis de societatea ICCO ENERGI sub nr. 1846/03.10.2017;
- Licență pentru furnizare energie electric nr. 1238/17.05.2013;
- Memoriu Tehnic;
- Contract de Furnizare Energie Electrică nr. 126 din 31.07.2009;
- Adresă Transelectrica Sibiu nr. 10646/04.10.2017, prin care ni se comunică faptul că parcela nr. 102440 Ghimbav este în afara zonei de protecție și de siguranță a LEA 400KV Bradu-Brașov, iar în conformitate cu art.5 din Ordinul ANRE nr. 25/2016 „dacă obiectivul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament se află la distanță suficientă față de zona de siguranță a capacității energetice, ..., nu este necesară emiterea avizului de amplasament.”

Menționăm că documentația și cererea subscrisei privind aprobare PUZ se află depusă în cadrul Primăriei orașului Ghimbav, Serviciul Urbanism, sub nr.9789 din 25.09.2017 și odată cu înregistrarea prezentei solicitări depunem în completarea documentației susmenționată Avizul favorabil în vederea furnizării energiei electrice, emis de societatea ICCO ENERGI sub nr. 1846/03.10.2017 și Adresă Transelectrica Sibiu nr. 10646/04.10.2017.

Asigurându-vă de întreaga noastră considerațiune, vă mulțumim.

„ICCO PARC INDUSTRIAL” S.R.L.

Administrator Călin Filimon COSTAN

A circular stamp with the text "ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L." and "BIBIȘI, BRAȘOV" is visible. A handwritten signature in black ink is written over the stamp and extends to the right.

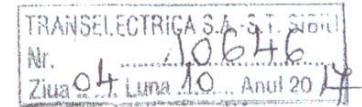


Transelectrica[®]

Societate Administrată în Sistem Dualist

Sucursala de Transport Sibiu

Compania Națională de Transport al Energiei Electrice
Transelectrica SA - Bulevardul Corneliu Coposu nr 3, cod poștal 550245 Sibiu
România. Nr. înregistrare Olicul Registrului Comerțului J32/465/2000. Cod unic
de înregistrare 13414470, Telefon +40269 207 111, Fax +40269 207 101
www.transelectrica.ro



Către:

ICCO Parc Industrial SRL
Brașov, str. Scolii, nr.8, jud. Brașov
fax: 0268 - 401 240

Ref: Solicitare aviz amplasament pentru obiectivul "Obținerea avizului de inițiere și întocmire PUZ", în județul Brașov, localitatea Ghimbav

Ca urmare a primirii cererii și documentațiilor depuse de ICCO Parc Industrial SRL, înregistrate la CNTEE Transelectrica SA - ST Sibiu nr. 4739/ 08.05.2017 și nr. 10616/ 04.10.2017, referitoare la aviz de amplasament pentru obiectivul „**Obținerea avizului de inițiere și întocmire PUZ**”, ce urmează a se realiza în **județul Brașov, localitatea Ghimbav**, vă comunicăm următoarele:

1. Specialiștii CN Transelectrica SA - ST Sibiu au analizat documentația transmisă și au identificat, împreună cu reprezentantul D-tră, D-nul Ovidiu BĂCANU amplasamentul, în ziua de 12.05.2017;
2. În urma identificării în teren s-a constatat că parcelele identificate prin CF nr. 102440 Ghimbav, menționată în Certificatul de urbanism nr. 66/ 20.03.2017 - emis de Primăria Ghimbav, este în afara zonei de protecție și de siguranță a LEA 400kV Bradu - Brașov, la distanța de aproximativ 540 m de deschiderea dintre stâlpii nr. 414 și nr. 415.
3. Pentru LEA 400 kV, în conformitate cu precizările NTE 003/04/00 – **NORMATIV PENTRU CONSTRUCȚIA LINIILOR AERIENE DE ENERGIE ELECTRICĂ CU TENSIUNI PESTE 1000 V** (aprobat prin Ordinul nr. 32 din 17.11.2004 al Președintelui ANRE), art. 137, lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5m stânga - dreapta din axul LEA de 400kV).
4. În conformitate cu precizările *Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea* (aprobată prin Ordinul ANRE nr. 25/ 2016 cu modificările și completările ulterioare), **condițiile generale de emitere a avizului de amplasament sunt reglementate prin:**

a. "Art.4 -

Solicitanții se adresează operatorului de rețea când se află în situația de a executa lucrări de construcții sau lucrări de modificare care, conform prevederilor legale în vigoare, sunt permise numai pe baza unei autorizații de construire sau de desființare, dacă este îndeplinită cel puțin una dintre următoarele condiții:

a)avizul de amplasament se regăsește în lista cu avizele/acordurile furnizorilor/administratorilor de utilități, necesare în vederea autorizării și prevăzute, conform legii, în certificatul de urbanism emis în cadrul procedurii



Sediul Social:
Bd. Gen. Gh. Măgheru nr.33 RO-010325:
sectnr 1, București





Transelectrica[®]

Societate Administrată în Sistem Dualist

de autorizare a lucrărilor;

b) propunerea de amplasare sau amplasamentul obiectivului respectiv se află în zona de siguranță a capacităților energetice"

b. "Art. 5 -

În condițiile prevăzute la art. 4, dacă obiectivul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament se află la distanță suficientă față de zona de siguranță a capacităților energetice, astfel încât nu este necesar ca operatorul de rețea să efectueze verificările prevăzute la art. 20 lit. b)-e), operatorul de rețea transmite un răspuns în acest sens solicitantului în maximum 15 zile calendaristice de la data înregistrării cererii pentru emiterea avizului de amplasament și a documentației complete, prin care îl informează că nu este necesară emiterea avizului de amplasament."

5. Pe această cale, vă informăm (așa cum am făcut-o și prin adresa ST Sibiu nr.5431/23.05.2017) că circulația pe drumul denumit DJ 103C se face fără acordul/ avizul CNTEE Transelectrica SA și vă solicităm să aveți în vedere acest aspect și să ne comunicați o variantă de drum de acces care să îndeplinească condițiile de coexistență cu instalațiile aflate în gestiunea ST Sibiu.

Cu stimă,

Director ST Sibiu

Valentin ZAHARESCU

Director Tehnic

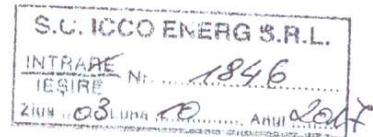
Ioan RODEAN

p. Șef Serv. Tehnic
Lăcrimioara JURCA



Sediu Social:
Bd. Gen. Gh. Magheru nr 33 RO-010325
sector 1, București





Către

ICCO PARC INDUSTRIAL SRL

Braşov, str. Şcolii nr 8, jud. Braşov

Ref: Solicitarea aviz energie electrică pentru obiectul „**Obţinerea avizului pentru întocmire PUZ**”, în judeţul Braşov, localitatea Ghimbav.

Ca urmare a primirii cererii şi documentaţiei depuse de ICCO Parc Industrial SRL, referitoare la aviz energie electrică pentru obiectul „**Obţinerea avizului pentru întocmire PUZ**”, în judeţul Braşov, localitatea Ghimbav, vă comunicăm următoarele:

1. Specialiştii Icco Energ SRL au analizat documentaţia transmisă şi au identificat împreună cu reprezentantul Icco Parc Industrial, amplasamentul ;
2. În urma identificării terenului s-a constatat că pentru , **parcelele identificate prin CF nr. 102440 Ghimbav, menţionate în Certificatul de urbanism nr. 66/20.03.2017-emis de Primăria Ghimbav, societatea ICCO Energ SRL** va furniza, conform memoriului tehnic întocmit de către Icco Energ şi anexat prezentului aviz, energie electrică pentru o putere instalată de 10,4 MW, iar puterea absorbită va fi de cca 4MW.
3. În conformitate cu prevederile legii energiei electrice nr 123/2012 şi a licenţei pentru furnizare energie electrică de către furnizorul **ICCO ENERG nr. 1238 din 17.05.2013 emisă de către Autoritatea Naţională** de reglementare în domeniul energiei denumită în continuare „ANRE”, în urma analizării documentaţiei transmise şi a verificării datelor existente, se emite următorul

AVIZ FAVORABIL

În vederea obţinerii avizului pentru întocmire PUZ, parcela identificată prin CF nr. 102440 Ghimbav, fără solicitarea altor condiţii.

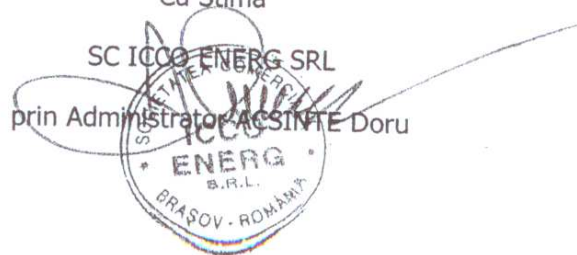
Cu anexe:

- Licenţă pentru furnizare energie electrică de către furnizorul **ICCO ENERG nr. 1238 din 17.05.2013 emisă de către Autoritatea Naţională**
- Memoriu Tehnic,
- Contract de Furnizare Energie Electrică nr. 126 din 31.07.2009 care fac parte integrantă din prezentul aviz.

Cu Stimă

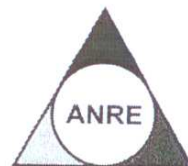
SC ICCO ENERG SRL

prin Administrator ACSINTE Doru





**AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
REGLEMENTARE ÎN DOMENIUL ENERGIEI**



Nr. **1238** din **17.05.2013**

LICENȚA

pentru

prestarea serviciului de distribuție a energiei electrice

acordată societății

ICCO ENERG S.R.L.

cu sediul social în

Municipiul Brașov, Str. Școlii, Nr. 8, Ap. Camera 10,

Județul Brașov

înregistrată în registrul comerțului sub nr. **J08/2664/2007**,

pe baza cererii înregistrate la Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul
Energiei (ANRE) cu nr. **41782** din **31.08.2012**

și a documentației prezentate.

Prezenta licență este valabilă conform condițiilor specifice și generale anexate
acesteia, care fac parte integrantă din licență.

**PREȘEDINTE,
NICULAE HAVRILET**

Data eliberării **13.06.2017**



Falsificarea acestui document se pedepsește conform legii

Falsificarea acestui document se pedepsește conform Legilor

Nr. 0021806

Conf. cu originalul
[Signature]

MEMORIU TEHNIC

CAP. I. DESCRIEREA LUCRARI

1.1. DATE GENERALE

1.1.1. Obiectul proiectului:	PUZ ZONA ACTIVITATI INDUSTRIALE SI SERVICII
1.1.2. Amplasament:	Oras Ghimbav, Jud Brasov
1.1.3. Beneficiar:	S.C. ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L.
1.1.4. Distribuitor zonal:	SC ICCO ENER G S.R.L. BRASOV
1.1.5. Proiectant:	SC ICCO ENER G S.R.L. BRASOV

1.2. SCOPUL LUCRARI

Beneficiarul a solicitat aviz de amplasament la ICCO ENER G SRL pentru extinderea PUZ existent in vederea construirii unor noi hale. In aceste noi hale se vor desfasura activitati industriale si vor avea nevoie de alimentarea cu energie electrica. Pe terenul pe care se vor amplasa noile hale nu exista retele de utilitati. Scopul lucrarii este reglementarea coexistentei retelelor de energie cu obiectivele prevazute in PUZ.

CAP.II. COEXISTENTA PUZ CU RETELELE DE ENERGIE DIN ZONA

2.1. INSTALATII EXISTENTE IN ZONA

S.C. ICCO ENER G S.R.L este distribuitor si furnizor de energie electrica care in prezent detine in cadrul parcului industrial ICCO Ghimbav retele de distributie a energiei electrice de 110, 20 si 0,4 kV.

ICCO ENER G poate asigura alimentarea cu energie electrica a noilor hale ce vor fi construite in cadrul ICCO PARC INDUSTRIAL, puterea electrica disponibila la statia 110/20 kV fiind suficienta, urmand a se realiza pentru noile hale extinderea actualelor retele de distributie energie electrica.

2.2. Coexistenta PUZ cu instalatiile existente in zona

In acest moment pe amplasamentul noilor hale nu exista retele de distributie energie electrica, iar retele existente nu sunt afectate de amplasamentul noilor hale.

In urma datelor transmise de viitorii clienti care vor ocupa halele noi ce se vor construi, pe baza calculului, am constatat ca acestia vor avea o putere instalata de 10,4 MW iar puterea absorbita va fi de cca 4 MW.



**CONTRACT DE FURNIZARE A ENERGIEI ELECTRICE
LA CONSUMATORII ELIGIBILI**

nr. 126 din data 31.07.2009

Părțile contractante

Intre **S.C. ICCO ENER G S.R.L.**, cu sediul in Brasov, adresa str.Scolii, nr.8, judetul Brasov, codul postal 500059, telefon 0268.401253, fax 0268.401287., inregistrata în registrul comertului la nr. J08/2664/2007, cod fiscal RO 22500279, licenta ANRE nr. 884/2009, cont de virament nr. RO15UGBI0000052004022RON, deschis la GarantiBank International NV Sucursala Romania, Agentia Brasov, reprezentata prin Andreea Cristoloveanu (Director Executiv), denumita **furnizor**, având calitatea de **vânzator** , pe de o parte, si

S.C ICCO PARC INDUSTRIAL SRL , cu sediul în Brasov , Str. Scolii nr. 8, înscrisă în registrul comerțului la nr. J08/11/2009, cod fiscal RO-24926557, cont de virament nr RO....., deschis la, reprezentată prin Horatiu Palasan – Director Investitii , denumită **consumator**, având calitatea de **cumpărător**, pe de altă parte, s-a încheiat prezentul contract.

Terminologie

Art.1. – Termenii utilizați în prezentul contract sunt definiți în Anexa nr.1.

Obiectul contractului

Art.2. – Obiectul contractului îl constituie furnizarea energiei electrice la locul de consum PARC INDUSTRIAL situat in loc. Ghimbav, F.N (DJ 103C, km 2+115), jud Brasov .

Art.3. – Realizarea obiectului contractului se face in conditiile stabilite prin avizul de racordare nr. 4219 / 10.12.2007 , emis de F.D.E.E „Electrica Distributie Transilvania Sud” (Anexa 5) si Conventia de Exploatare (Anexa 6)

Condiții de desfășurare a furnizării

(1) Consumatorul va plăti furnizorului contravaloarea energiei electrice consumate la prețul și condițiile prevăzute în Anexa nr.3.

(2) În perioada 1-3 a fiecărei luni se întocmește un proces verbal de către Operatorul de Distribuție în care se consemnează cantitățile de energie electrică activă și reactivă consumate în luna anterioară de către consumator. Procesul verbal semnat și stampilat de către furnizor și consumator reprezintă baza de calcul a facturii.

(3) Încheierea contractelor de transport și distribuție, se face de către furnizor.

(4) Energia electrică furnizată conform prevederilor prezentului contract, este măsurată în conformitate cu Codul de măsurare a energiei electrice, aprobat prin Ordin al președintelui ANRE nr. 17/iunie 2002 publicat în M.O. nr. 480/04.07.2002.

(5) Pentru diferențele dintre cantitatea de energie electrică contractată și cea efectiv furnizată ca urmare a instrucțiunilor și comenzilor operative emise de operatorul de sistem, consumatorul nu poate solicita furnizorului plata de daune.

(6) În calitate de titular al contractelor de transport și distribuție care condiționează derularea prezentului contract, furnizorul va reprezenta consumatorul în litigiile cu operatorul de sistem și/sau cu distribuitorul de energie electrică.

Art.4.- (1) Părțile vor respecta instrucțiunile și comenzile operative emise de către operatorii de rețea în baza Codului tehnic al rețelei de transport, aprobat prin Decizia președintelui ANRE nr.51/2000 și în baza Codului tehnic al rețelei de distribuție aprobat prin Decizia președintelui ANRE nr.101/2000. Obligațiile ce revin fiecărei părți în baza prezentului contract nu pot fi invocate drept cauză a nerespectării Codului tehnic al rețelei de transport/distribuție.

(2) Furnizorul, va comunica pe toată durata contractului, datele necesare operatorului comercial (OPCOM) sau altei entități desemnate pentru decontare .

Modalități de plată

Art.5.- (1) Contravaloarea energiei electrice ce urmează să fie primită în fiecare lună contractuală de către consumator de la furnizor se calculează pe baza cantității de energie electrică consumată în fiecare interval bază de decontare și a prețului de contract pentru fiecare interval bază de decontare, conform anexei nr.3. Prețul din anexa 3 , nu cuprinde accize și TVA.

(2) Pe parcursul derulării contractului, furnizorul va emite către consumator următoarele facturi:

- o factura de consum , pentru luna precedentă care va conține și contravaloarea energiei electrice reactive facturate de operatorul de distribuție furnizorului, în perioada 1-5 a lunii în curs.



(3) Plata facturii emise conform alin 2 se va face, în termen. de 10 zile calendaristice de la emiterea facturii.

(4) Dacă o factură emisă conform prezentului contract nu este onorată la data scadenței stabilită la art5. alin.(3), atunci consumatorul va plăti o penalizare la suma datorată de 0,1%, pentru fiecare zi de întârziere calculată începând din ziua următoare scadenței până în ziua efectuării plății (exclusiv). Valoarea totală a penalităților nu poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

(5) În cazul în care o sumă facturată de către furnizor este contestată integral sau în parte de către consumator, acesta va înainta o notă explicativă furnizorului, cuprinzând obiecțiile sale și va plăti suma rămasă necontestată până la data scadenței. Pentru sumele contestate, dar stabilite ulterior pe cale amiabilă sau hotărâre judecătorească a fi datorate de consumator, acesta va plăti suma datorată, fără a fi obligat la plata de penalități.

(6) Sumele vor fi facturate și plătite în lei, prin transfer bancar în contul furnizorului sau Bilet la Ordin / CEC emis în favoarea furnizorului. Se consideră drept dată de efectuare a plății, data la care suma a apărut în extrasul de cont al furnizorului conform stampilei bancare de pe ordinul de plata sau data primirii Biletului la Ordin / CEC-ului de către furnizor.

(6) Pentru neplata facturilor emise conform termenului din prezentul contract, în termen de 30 zile de la data prevăzută la art.5 alin. (3), furnizorul întrerupe furnizarea energiei electrice, cu un preaviz de 10 zile lucrătoare.

Obligații și garanții

Art.6.- (1) Părțile se obligă una față de cealaltă să dețină, pe parcursul derulării contractului, toate aprobările necesare fiecăreia pentru executarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract, conformându-se în același timp tuturor cerințelor legale.

(2) Părțile garantează una celeilalte că prezentul contract reprezintă o obligație validă, legală, opozabilă în justiție în termenii acestui contract.

(3) Părțile se obligă una față de cealaltă să asigure accesul, conform legii, la toate informațiile, documentațiile și datele necesare bunei derulări a contractului și care sunt accesibile conform reglementărilor în vigoare tuturor autorităților statului, instituțiilor financiar-bancare, consultanților și contractanților.



3

Drepturile și obligațiile părților.

Art.7.Obligațiile furnizorului :

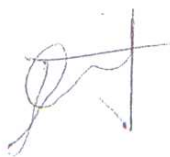
7.1.Furnizorul are următoarele obligații:

- a) Să furnizeze energie electrică, în conformitate cu prevederile “Codului comercial al pieței angro de energie electrică” aprobat prin Ordinul ANRE nr.25/2004, publicat în Monitorul Oficial nr.989/2004, în condițiile de calitate stabilite prin “Standardul de performanță pentru serviciul de furnizare a energiei electrice” aprobat de ANRE prin Decizia nr.34/1999 și în cantitățile și conform graficelor din Anexa nr.2 la prezentul contract.
- b) să dețină licența de furnizare a energiei electrice și să respecte prevederile acesteia privind tranzacțiile pe piața angro de energie;
- c) să asigure consumatorului puterea și energia electrică în termenii prezentului contract;
- d) să informeze operatorul de rețea pentru reconsiderarea mărimilor de reglaj ale protecțiilor din instalațiile de distribuție /transport, la cererea justificată a consumatorului .
- e) să asigure prin citire sau preluare de la operatorul de rețea, la datele convenite, valorile de consum măsurate de contoarele de energie electrică, în vederea stabilirii cantităților facturate;
- f) să factureze consumatorului energia și puterea, conform art.5 din contract;
- g) să verifice în cel mai scurt timp situațiile deosebite sesizate de consumator și să răspundă în termen legal tuturor reclamațiilor și sesizărilor acestuia, conform condițiilor din Licența de Furnizare ;
- h) să inițieze modificarea și completarea contractului de furnizare a energiei electrice sau a anexelor la acesta, ori de câte ori apar elemente noi sau atunci când consideră necesară detalierea, completarea sau introducerea unor clauze noi;
- i) Întreruperile datorate evenimentelor din RET și RED (avarii, comenzi de dispecer, situații de limitări în SEN) nu vor fi considerate “vina furnizorului” și vor fi soluționate prin reglementările în vigoare, respectiv Contactul de Distribuție, Contractul de Transport, Codul Tehnic al RET, Codul Tehnic al RED și alte reglementări ale Autorității Competente.

7.2. Drepturile furnizorului :

Furnizorul are următoarele drepturi:

- a) să încaseze la termenele stabilite contravaloarea cantităților de energie electrică



4



b) să întrerupă furnizarea energiei electrice, în condițiile nerespectării de către consumator a clauzelor contractuale, cu un preaviz de 10 zile lucrătoare;

c) să aiba acces în incinta consumatorului , pentru verificarea instalației de alimentare cu energie electrică, până la grupurile de măsurare și să verifice respectarea prevederilor contractuale;

7.3 Obligațiile consumatorului :

Consumatorul are următoarele obligații :

a) să achite integral și la termen facturile emise de furnizor, în conformitate cu prevederile din contract;

b) să sesizeze imediat furnizorul în legătură cu orice defecțiune pe care o constată în funcționarea grupului de măsurare;

c) să mențină starea tehnică corespunzătoare a instalațiilor electrice proprii în conformitate cu normele în vigoare, în vederea eliminării efectelor negative asupra calității energiei electrice;

d) să asigure accesul furnizorului la grupurile de măsurare a energiei electrice de decontare;

e) să respecte dispozițiile dispecerului energetic, în conformitate cu reglementările legale in vigoare;

7.4 Drepturile consumatorului :

Consumatorul are următoarele drepturi :

a) să cumpere energie electrică, în conformitate cu prevederile prezentului contract;

b) să solicite furnizorului modificarea și completarea prezentului contract și a anexelor acestuia sau să inițieze acte adiționale la contract, atunci când apar elemente noi sau când consideră necesară detalierea ori completarea unor clauze contractuale;

Modificarea circumstanțelor

Art. 8. (1) În sensul prezentului contract, prin “modificare de circumstanțe” se înțelege intrarea în vigoare a unor legi/reglementări, precum și modificarea/aprobarea celor existente, ulterior încheierii prezentului contract.

(2) Dacă, ulterior încheierii contractului apare o modificare de circumstanțe care are sau poate avea ca efect:

a) creșterea pentru furnizor a costurilor cauzate de dreptul de proprietate, de exploatarea sau întreținerea instalațiilor sale;



energiei electrice contractate, pana la încheierea de către furnizor a unui contract de furnizare a energiei electrice cu un eventual nou consumator in condiții echivalente .

Forța majoră

Art.11. (1) Părțile sunt exonerate de orice răspundere pentru neîndeplinirea în totalitate sau în parte a obligațiilor ce decurg din acest contract, dacă aceasta este rezultatul acțiunii forței majore. Circumstanțele de forță majoră sunt acelea care pot apărea în cursul executării prezentului contract, în urma producerii unor evenimente extraordinare care nu au putut fi luate în considerare de părți la încheierea contractului și care sunt în mod rezonabil în afara voinței și controlului părților.

(2) Partea care invocă forța majoră trebuie să notifice acest lucru în scris celeilalte părți în termen de 48 de ore de la apariția acesteia, cu confirmarea organului competent de la locul producerii evenimentului ce constituie forță majoră.

(3) Neîndeplinirea obligației de comunicare a forței majore nu înlătură efectul exonerator de răspundere al acesteia, dar antrenează obligația părții care o invocă de a repara pagubele cauzate părții contractante prin faptul necomunicării.

Răspunderea contractuală

Art.12. Pentru neexecutarea, în totalitate sau în parte, a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund conform prevederilor legale în vigoare.

Litigii

Art.13.-(1) Litigiile decurgând din interpretarea și/sau executarea prezentului contract, care nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, vor fi supuse spre soluționare instanței judecătorești competente potrivit Codului de Procedura Civila .

Confidențialitate

Art.14.-(1)Fiecare parte contractantă se obligă să asigure confidențialitatea tuturor informațiilor, documentațiilor, datelor sau cunoștințelor furnizate de către cealaltă parte în baza prezentului contract și să nu le dezvăluie unei terțe părți, în totalitate sau parțial, fără consimțământul scris al celeilalte părți contractante .

(2)Fac excepție de la prevederile alin.(1) :

a) informațiile solicitate de autoritățile competente, în conformitate cu reglementarile in vigoare;



7



- b) informațiile care au fost făcute publice până la încheierea contractului;
- c) informațiile solicitate de operatorul de transport și de sistem, în conformitate cu prevederile Codului tehnic al rețelei electrice de transport și ale Codului Comercial al pieței angro de energie electrică .
- d) prevederile alin.(1) rămân valabile timp de 5 ani după încetarea valabilității prezentului contract .

Alte clauze

Art.15-(1)Anexele 1-6 fac parte integrantă din prezentul contract.

(2)Dacă printr-un act normativ (Lege, Ordonanță a Guvernului, Ordonanță de Urgență a Guvernului, Hotărâre de Guvern, reglementari ANRE) sunt emise prevederi contrare clauzelor din prezentul contract, se aplică prevederile din actul normativ de la data intrării în vigoare a acestuia, iar părțile contractante au obligația modificării/completării într-un act adițional la contract .

Prezentul contract a fost încheiat la data de 31.07.2009 în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, și își va produce efectele începând cu data 01.09.2009.

Furnizor,

Consumator,

<p>DIRECTOR EXECUTIV Andreea CRISTOLOVBANU</p> 	<p>DIRECTOR INVESTITII Horatiu PADASAN</p> 
--	--





Banca nu își asumă responsabilitatea pentru nicio eroare cauzată de completarea Ordinului de plată în mod ilizibil și/sau incorect.

UniCredit Bank S.A. este înregistrată în Registrul Comerțului la Judecătoria București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Judecătoria București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Judecătoria București, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului al Judecătoria București.

ORDIN DE PLATA

SUMA DE PLATA: **100.000,00** LEI

UniCredit Bank

NR REFERINȚA (EZEJ): 1

PLĂTIȚOR/EMITENT: **ICCO PARC INDUSTRIAL SRL**

Num: **24926557**

CNP / CIF: **STR. SCOLTI NR. 8 BIROUL 15**

Adresa:

R003 BACX 0000 0003 0347 0001

BACX ROBU

Data emiterii: **03 / 10 / 2017**

Data doblierii: **03 / 10 / 2017**

Cod BIC:

BENEFICIAR: **ORASUL GHIMBAY**

Num: **4801362**

CNP / CIF:

Cont beneficiar (IBAN): **RO59 TREZ 1372 1070 2010 2XXX**

Bancă beneficiar: **TREZORERIA STATULUI**

Cod BIC: **TREZROBU**

Detalii pentru plată: **CV PLATA IMPOZIT CLADIRI CF TITLU E**

XECUTORIU NR 9845/26.09.17

Numărul de evidență al plății:

ID Instrucțiune (opțional):

2017-10-04 11:49

Unicredit BRA3.0268402699 >> 0268401286

UniCredit Bank

Banca nu își asumă responsabilitatea pentru nicio eroare cauzată de completarea eronată a datelor de plată în mod fizic și/sau electronic.

UNICREDIT BANK S.A. este înregistrată în România la Registrul Comerțului din cadrul Registrului Comerțului al Republicii România nr. J40/2013/10.1525 și este autorizată să funcționeze ca băncă în România și în țările din spațiul Schengen de către Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare la data 27.09.2011.

ORDINE DE PLATĂ

SUMĂ DE PLATĂ*: 12.802,00
LEI

UniCredit Bank:

NR. REFERINȚĂ (EZE) : 2

PLĂTITOR/EMENTENT:

Nume: ICCO PARC INDUSTRIAL SRL
CNP / CIF *: 24926557
Adresă: ICCO PARC INDUSTRIAL SRL

Adresă:

Cont plător (IBAN):

Cont BIC:

BENEFICIAR:

Nume: ORASUL GHIMBAV
CNP / CIF *: 4801362

Cont beneficiar (IBAN):

Bancă beneficiar:

Cod BIC:

Datați pentru plată*:

R 006 TREZ 1372 1070 2020 2XXX
TREZORERIA STATULUI
TREZROBU
CV. SOMATIE 9845 IMPOZIT TEREN CUR
TI/CON SI TITLU EXECUTORIU 9845/260
9.2017

Semnătura și ștampilă client:

UniCredit Bank S.A.
Data emiterii: 27/09/2017
Data debitării: 27/09/2017

13-14
14-15
15-16
16-17

Numărul de evidență al plății*:
Instrucțiune (opțional):

Exemplu Client / Customer:

UniCredit Bank

Banca nu își asumă răspundabilitatea pentru nici o eroare cauzată de completarea eronată a datelor și/sau înregistrarea.

UniCredit Bank S.A., sediul este înregistrat la sediul unic al UniCredit Bank România, București, Bulevardul Ștefan cel Mare nr. 101, județul București, înregistrat în Registrul Comerțului la Judecătoria București nr. 1/2004, cod fiscal unic 1453727, număr de înregistrare în Registrul Comerțului nr. 1/2004, cod fiscal unic 1453727.

ORDIN DE PLATĂ

SUMĂ DE PLATĂ**

499.315,00

LEI

UniCredit Bank

NR/REFERINȚĂ (EZB): 1

PLĂTITOR/EMITENT:

Nume:

ICCO PARC INDUSTRIAL SRL

CNP / CIF *:

24926557

Adresă:

ICCO PARC INDUSTRIAL SRL

Cont plătitor (IBAN):

RO03 BACX 0000 0003 0347 0001

Cod BIC:

BACXROBU

BENEFICIAR:

ORASUL GHIMBAY

Nume:

CNP / CIF *:

4801362

Cont beneficiar (IBAN):

RO59 TREZ 1372 1070 2010 2XXX

Bancă beneficiar:

TREZORERIA STATULUI

Cod BIC:

TREZROBU

Detalii pentru plată *:

CV SOMATIE 9845 IMPOZIT CLADIRE SIT
ITLU EXECUTORIU 9845/26.09.2017

Numărul de evidență al plății *:

ID Instrucțiune (opțional):

9-10 Succursala 2007-DV 13-14
10-11 2 SEP 2017
11-12 UniCredit Bank S.A.
12-13 16-17

Data emiterii:

27 / 09 / 2017

Data deblării:

27 / 09 / 2017

Semnătura și ștampilă client:

ROMANIA

JUDEȚUL BRAȘOV

Primăria Orașului Ghimbav

Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

urbanism@primaria-ghimbav.ro

Vizat Secretar,

SZINATOVICI DAN

REFERAT DE SPECIALITATE

Nr. 9838/25.09.2017

În urma solicitării cu nr. 9798/25.09.2017 adresate de RĂDULESCU MARIA ROXANA pentru SC ICCO PARC INDUSTRIAL SRL, se înaintează documentația tehnică "PUZ – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII" spre dezbateră în ședința Consiliului Local al orașului Ghimbav în vederea obținerii HCL de aprobare, fiind avizată prin HCL nr.106/30.08.2017.

Documentația a fost întocmită pentru terenul identificat prin CF102440 cu suprafața de 98.785 mp, situat în extravilanul orașului Ghimbav, proprietate privată a RĂDULESCU MARIA ROXANA, conform Extras CF nr.56721/17.05.2017 anexat prezentului referat, teren ce va fi utilizat de către S.C. ICCO PARC INDUSTRIAL SRL prin antecontract de vânzare-cumpărare cu nr. 1206/25.05.2017, încheiat cu condiția întocmirii PUZ.

Terenul studiat este amplasat în zona de nord a U.A.T. Ghimbav, la aproximativ 600 m sud-est de amplasamentul aeroportului și la 1800 m nord-vest de râul Bârșa, în prelungirea Parcului Industrial Brașov - PUZ aprobat cu HCL 214/31.07.2007, cu acces indirect din drumul județean DJ103C. Se învecinează la Nord, la Vest și la Sud cu parcele de teren extravilan.

Prin documentația tehnică anexată se solicită avizul Consiliului Local al orașului Ghimbav, conform Certificat de Urbanism nr. 66 / 20.03.2017 eliberat de Primăria orașului Ghimbav.

Documentația tehnică anexată cuprinde piese scrise și desenate în conformitate cu prevederile Legilor 50/1991 și 350/2001 republicate, cu modificările și completările ulterioare, studiul geotehnic, studiul topografic vizat de OCPI, avizele cerute prin certificatul de urbanism cu respectarea Regulamentului Local Urban.

Accesele se vor realiza cu respectarea cerințelor privind intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În documentație se propune o zonă de activități productive și servicii, care se compune din terenurile ocupate de activități de producție de bunuri – activități industriale și servicii – activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, diverse servicii pentru salariați și clienți etc., terenuri ocupate de circulații carosabile, pietonale, parcaje, platforme și terenuri ocupate de spații verzi.

-Bilanț zonificare funcțională:

Funcțiune	Suprafață existentă	Suprafață existentă	Procent (%)
TEREN	98.785,00	98.785,00	100,00
Arabil	98.785,00	0,00	0,00
Activități productive și servicii	0,00	98.785,00	100,00

Indicatori urbanistici propuși pentru zonă:

- POT maxim - 65%
- CUT maxim 2
- Regim maxim de înălțime = 12,40 m, conform avizului AACR.
- regimul de aliniere – cu respectarea Codului Civil și a R.L.U. aferent documentației prezentate

- Bilanț teritorial și indicatori urbanistici propuși:

Funcțiune	Suprafață (mp)	Procent (%)
Construcții	45.000,00	45,55
Circulații	33.704,20	34,12
Spații verzi	20.080,80	20,33
TOTAL	98.785,00	100,00

Echiparea cu utilități a zonei se va face prin racordarea la rețelele existente în incinta Parcului Industrial, prin extinderea lor. **Soluția urbanistică propusă va fi reprezentată un ansamblu de 3 hale industriale cu înălțime maximă de 12,40m, indicatorii urbanistici rezultați fiind POT=45,55%, CUT = 0,9 și regim de înălțime P+E.**

De precizat este faptul că și la momentul depunerii documentației avizate de Consiliul Județean Brașov cu avizul nr.33/22.09.2017, acesta având calitate de avizator final, CN Transelectrica SA – ST Sibiu și SDEE Transilvania Sud nu au eliberat încă avize favorabile, menite să aducă modificări/completări documentației PUZ supusă avizării, conform solicitărilor specificate în adresele cu nr. 5431/23.05.2017 și respectiv nr.70101722858/16.05.2017, anexate la documentația tehnică depusă.

Ținând cont de cele expuse mai sus, în baza prevederilor Legii 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare și a Legii 350/2001 în vigoare, solicitantul cererii **RĂDULESCU MARIA ROXANA** propune pentru **SC ICCO PARC INDUSTRIAL SRL** înaintarea documentației pentru aprobare **"PUZ – ZONA DE ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE ȘI SERVICII"**, în ședința Consiliului Local Ghimbav, pentru obținerea **HCL de aprobare.**

Se anexează prezentului Referat copii ale următoarele documente:

- Aviz Consiliul Județean Brașov nr.33/22.09.2017;
- Certificat de Urbansim nr.66/20.03.2017;
- Aviz favorabil pentru oportunitate investiție cu nr.4084/02.05.2017;
- Extras CF nr.56721/17.05.2017 pentru CF 102440;
- Memoriu de prezentare;
- Planșă "Încadrare în P.U.G. Ghimbav";
- Planșă "Încadrare în teritoriu".

ARHITECT SEF

PETRE-SPIRU ADRIAN



PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV
JUDETUL BRASOV
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Nr. 10370/09.10.2017

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA :

Proiect de hotărâre
din 05.10.2017
privind aprobarea ofertei de vânzare formulată de către dl Albert Ștefan

Primarul Orașului Ghimbav,
Având în vedere oferta de vânzare formulată de către Albert Ștefan, înregistrată la sediul Primăriei Orașului Ghimbav sub nr. 8474/23.08.2017, referatul întocmit în cauză, Văzând Raportul de evaluare teren nr. 64/24.08.2017 întocmit de S.C Proteus Doina S.R.L, Raportul de evaluare teren nr. 2509/04.10.2017 întocmit de ing. Daniel Faur, prevederile art. 36, alin. 1, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. a) pct. 11, art. 123, alin. 1) din Legea nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, art. 553, alin. 1, art. 1650, art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare,
În temeiul art. 45, alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă cumpărarea și implicit "oferta de vânzare" comunicată de către dl Albert Ștefan, la prețul de 23 Euro/mp, contravaloarea în lei, la cursul BNR de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, a terenului situat în zona Livadă înscris în CF 101827, nr. top 859/25/3 în suprafață de 1333mp, CF 101825 nr. top 859/25/1 în suprafață de 1000 mp și CF 101826 nr. top 859/25/2 în suprafață de 1000 mp.

Art. 2. Contravaloarea terenului se va suporta din bugetul local.

Art. 3. Se împuternicește Primarul Orașului Ghimbav sa semneze toate documentele necesare în vederea cumpărării terenului menționat la art.1.

Art. 4 Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Toma Dorel

PROPRIETATE IMOBILIARA TIP ”TEREN ”

PROPRIETAR: ALBERT STEFAN

SOLICITANT: UAT GHIMBAV



**RAPORT
DE
EVALUARE**

coordonator: Ing. Ion DUMITRU

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA TIP "TERENURI LIBERE"

PROPRIETAR: ALBERT STEFAN

SOLICITANT: U.A.T. GHIMBAV

pentru estimarea VALORII DE PIATA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, al solicitantului si al destinatarului.



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE	4
SINTEZA EVALUARII	5
CAPITOLUL 1 – SFERA MISIUNII DE EVALURE	6
CAPITOLUL 2 - OBIECTIVUL SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE	7
CAPITOLUL 3 - SITUATIA JURIDICA A PROPRIETATII	8
CAPITOLUL 4 - PREZENTAREA SI DESCRIEREA OBIECTIVULUI SUPUS EVALUARII	9
CAPITOLUL 5 - BAZA LEGALA SI EVALUAREA; CALCUL	10
CAPITOLUL 6 - IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE	18
CAPITOLUL 7- RECONCILIAREA VALORILOR OBTINUTE; OPINIA FINALA	21
CAPITOLUL 8 – ANEXE	23



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre: UAT GHIMBAV cu sediul in orasul Ghimbav, str. Lunga nr. 69, cod postal 507075, judetul Brasov, CUI 4801362.

DI. ALBERT STEFAN,

Va inaintam prezentul Raport de evaluare cu precizarea ca elaborarea acestuia s-a facut in urmatoarele ipoteze:

1. Obiectul evaluarii: proprietate imobiliara tip terenuri libere intravilane, categorie de folosinta «arabil», formata din 3 loturi de teren alipite, identificate topo-cadastral distinct, amplasate in localitatea Ghimbav, zona «Livada», conform inscrisuri prezentate (Extrase CF; Plan reglementari urbanistice zone de circulatie).
2. Raportul de evaluare a fost intocmit in baza solicitarii UAT Ghimbav conform Comanda nr. DA13113532 din 21.08.2017. Aceasta actiune s-a realizat in urma unei cereri inaintate Operatorului SEAP de catre autoritatea contractanta care a initiat procedura.
3. Obiectivul s-a analizat in ipoteza ca la data de referinta a evaluarii loturile de teren erau intabulate in cartea funciara, aveau alocate numere topografice, si pot fi folosite pentru dezvoltari ulterioare conform reglementari urbanistice in vigoare pentru zona analizata.
4. Obiectul evaluarii este proprietatea privata a persoanei fizice Albert Stefan.
5. Scopul Evaluarii: Vanzare-Stabilirea valorii de piata a obiectivului in scopul vanzarii
6. Drept de proprietate: Deplin.
7. Destinatari Raport evaluare: UAT Ghimbav/Dl. Albert Stefan.
8. Baza valorii: Valoarea de piata. Valoarea de piata a proprietatii a fost determinata respectand reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017.
9. Data raportului de evaluare: 24.08.2017.
10. Moneda raportului de evaluare la data de referinta: LEI/EUR.

Curs de schimb comunicat de catre BNR pentru data de 24.08.2017: 1 Euro=4,5873 LEI

In continutul prezentului raport de evaluare este prezentata metodologia de evaluare, relevanta metodelor si rationamentul evaluatorului in stabilirea valorii de piata a imobilelor pentru scopul mentionat.

In urma verificarii si analizei informatiilor disponibile s-a constatat ca acestea au fost pertinente si suficiente, ca metodologia aplicata a fost adecvata si a dus la rationamente coerente si drept urmare valoarea de piata estimata pentru imobilele analizate, amplasate in localitatea Ghimbav, zona Livada, este valoarea estimata ca urmare a aplicarii **abordarii prin piata**:

Nr. crt	Denumire/CF	Suprafata -mp-	Valoare	
			Euro	Lei
1	CF 101825/nr. top 859/25/1	1.000	31.000	142.206
2	CF 101826/nr. top 859/25/2	1.000	31.000	142.206
3	CF 101827/nr. top 859/25/3	1.333	38.657	177.331
TOTAL		3.333	100.657	461.743

Obs: Valoarea estimata nu contine TVA



SINTEZA EVALUARII

OBIECTUL EVALUAT: TERENURI LIBERE INTRAVILANE
 TIPUL PROPRIETATII: PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA
 SCOPUL EVALUARII: VANZARE-STABILIREA VALORII DE PIATA A OBIECTIVULUI VANZARII.
 PROPRIETAR: ALBERT STEFAN
 SOLICITANTII RAPORTULUI: UAT Ghimbav; ALBERT STEFAN
 DESTINATARI: UAT Ghimbav; ALBERT STEFAN
 DATA VIZIONARII / DATA EVALUARII: 21.08.2017 /24.08.2017
 DREPTUL EVALUAT: Deplin
 REZULTATUL EVALUARII: Valoarea de piata estimata a proprietatii este valoarea obtinuta ca urmare a **abordarii prin piata**:

Nr. crt.	Denumire obiectiv	CF /nr.topo cad.	Suprafata - mp-	Valoarea de piata		
				EURO	LEI	Pret unitar euro/mp
1	Teren, categoria de folosinta "arabil"	CF 101825/nr. top 859/25/1	1.000	31.000	142.206	31
2		CF 101826/nr. top 859/25/2	1.000	31.000	142.206	31
3		CF 101827/nr. top 859/25/3	1.333	38.657	177.331	29
Total			3.333	100.657	461.743	91

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII: 1 EURO = 4,5873 LEI



CAPITOLUL 1 – SFERA MISIUNII DE EVALUARE

1.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTELE EVALUATORILOR

EXECUTANT - Expert evaluator:

- ing. Dumitru Doina - membru ANEVAR, module EI, EPI, EBM legitimatie nr. 12377/2017,
- ing. Constantinopol Elena - membru ANEVAR, module EPI legitimatie nr. 11689/2017 reprezentante a SC Proteus Diona SRL, str. Bisericii Sf.Nicolae nr. 12, identificata prin J08/559/2011 si CUI 28276848.

În data de 21.08.2017, la solicitarea UAT Ghimbav si in baza documentelor puse la dispozitia evaluatorilor in data de 21.08.2017, am procedat la inspectarea pe teren în vederea evaluarii a proprietatii imobiliare rezidentiale ce apartine integral persoanei fizice ALBERT STEFAN, amplasate in localitatea Ghimbav, zona Livada, judetul Brasov.

Ca elaboratori declaram ca raportul de evaluare, pe care îl semnam, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

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

În aceste conditii, subsemnatele, în calitate de elaboratori, ne asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

1.2. CERTIFICARE

Subsemnatele certificam in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de noi si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluatori ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o in data de 21.08.2017;
- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorii si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorilor nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- Nici evaluatorii si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de catre unul din membrii verficatori autorizati special in acest sens de catre sus-numita organizatie. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;
- In prezent suntem membre ANEVAR si indeplinim programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certificam faptul ca suntem competente sa efectuam acest raport de evaluare;
- Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu ne-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.



1.3 DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatele, ing. Dumitru Doina, CNP 2610930044428 si Constantinopol Elena, CNP 2700521040069, in calitate de evaluatori la SC Proteus Diona SRL, declaram pe propria raspundere:

- ca raportul de evaluare a fost intocmit de noi personal;
- ca Proprietarul bunului evaluat/ Clientul Beneficiarului/ administratorul sau reprezentantul Clientului Beneficiarului nu imi este **(i)** sot/sotie, **(ii)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul IV inclusiv.
- ca Proprietarul bunului evaluat/ Clientul Beneficiarului/ administratorul sau reprezentantul Clientului Beneficiarului nu este, **(i)** sot/sotie, **(ii)** ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul IV inclusiv cu vreunul dintrlegali/ alti angajati ai Evaluatorului; prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.
- ca Proprietarul bunului evaluat/ Clientul Beneficiarului/ administratorul sau reprezentantul Clientului Beneficiarului nu este o entitate in care are interes subsemnatul/a ori **(i)** sotul/sotia, **(ii)** o ruda pana la gradul IV inclusiv si nici **(iii)** un afin pana la gradul IV inclusiv.

Data: 24.08.2017

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ed. 2017 in vigoare (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

1.4. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Raportul de evaluare a fost solicitat, conform prevederi legale de catre UAT Ghimbav cu sediul in orasul Ghimbav, str. Lunga nr. 69, Brasov, identificat prin urmatoarele: CIF 4801362, telefon 0268/258006, 0268/506604; fax: 0268/258355.

Identificarea proprietatii s-a realizat prin corelarea informatiilor obtinute din documentatia tehnica, si de proprietate pusa la dispozitie de catre solicitant si prin inspectia tehnica asupra imobilului in prezenta reprezentantului proprietarului.

Au fost facute fotografiile ale interiorului si exteriorului proprietatii.

CAPITOLUL 2 - OBIECTIVUL SI SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

2.1 IDENTIFICAREA OBIECTIVULUI: Obiectivul prezentei evaluari il constituie o proprietate imobiliara formata din 3 loturi de teren intravilan, categoria "arabil" in suprafata totala de 3.333 mp. Cele 3 loturi de teren sunt identificate distinct din punct de vedere al numerelor topo-cadastrale si al cartilor funciare, si au facut parte din aceeasi parcela si sunt situate in zona periferica a localitatii, "zona Livada".

Tratamentul proprietatii imobiliare: bun imobiliar folosit pentru dezvoltari rezidentiale si functiuni complementare.

2.2.1 SCOPUL EVALUARII: Vanzare-Stabilirea valorii de piata a obiectivului in scopul unui schimb imobiliar.

2.3 TIPUL VALORII: Valoare de piata conform SEV 100;

2.4 Data evaluarii: 24.08.2017

2.5 Data Raportului de evaluare: 24.08.2017

2.6 Moneda Raportului de evaluare: LEI; Curs de schimb BNR la data evaluarii: 1 EURO = 4,5873 lei



CAPITOLUL 3 - SITUATIA JURIDICA A PROPRIETATII

Corp funciar nr. 1 - teren intravilan inregistrat în CF nr. 101825 Ghimbav

Descriere imobil: conform înregistrării CF 101825, partea I-a-Descrierea imobilului

- sub A1, cu nr. top 859/25/1 - teren intravilan în S=1.000 mp.

Inscrieri privitoare la proprietate-conform înregistrării CF 101825, partea II-a,"proprietar și acte":

- sub B1 – 12213/27.06.1996 – Contract de Donatie nr. 3899, din 27.06.1996 emis de BNP Isbasoiu Florea; Intabulare, drept de Proprietate cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; Albert Stefan.

Inscrieri privitoare la sarcini conform înregistrării CF 101825, partea a III-a, Sarcini: Nu sunt.

Drept de proprietate evaluat: Deplin

Corp funciar nr. 2 - teren intravilan inregistrat în CF. nr. 101826 Ghimbav

Descriere imobil: conform înregistrării CF 101826, partea I-a-Descrierea imobilului

- sub A1, cu nr. top 859/25/2 - teren intravilan în S=1.000 mp.

Inscrieri privitoare la proprietate - conform înregistrării CF 101826, partea II-a,"proprietar și acte":

- sub B1 – 12213/27.06.1996 – Contract de Donatie nr. 3899, din 27.06.1996 emis de BNP Isbasoiu Florea; Intabulare, drept de Proprietate cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; Albert Stefan.

Inscrieri privitoare la sarcini conform înregistrării CF 101826, partea a III-a, Sarcini: Nu sunt.

Drept de proprietate evaluat: Deplin

Corp funciar nr. 3 - teren intravilan inregistrat în CF. nr. 101827 Ghimbav

Descriere imobil: conform înregistrării CF 101827, partea I-a-Descrierea imobilului

- sub A1, cu nr. top 859/25/3 - teren intravilan în S=1.333 mp.

Inscrieri privitoare la proprietate - conform înregistrării CF 101827, partea II-a,"proprietar și acte":

- sub B1 – 12213/27.06.1996 – Contract de Donatie nr. 3899, din 27.06.1996 emis de BNP Isbasoiu Florea; Intabulare, drept de Proprietate cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1; Albert Stefan.

Inscrieri privitoare la sarcini conform înregistrării CF 101827, partea a III-a, Sarcini: Nu sunt.

Drept de proprietate evaluat: Deplin

DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACTIILOR CU PROPRIETATEA

În anul 1996, prin Contract de donatie nr. 3899/27.06.1996, d-lui Albert Stefan, îi revine întregul drept de proprietate, cota de 1/1, din bunurile imobile situate în localitatea Ghimbav, județul Brașov, înscrise în:

- CF nr. 101825 nr. top 859/25/1 descris la A1 compus din teren în suprafața măsurată de 1.000 mp, având categoria de folosință arabil;

- CF nr. 101826 nr. top 859/25/2 descris la A1 compus din teren în suprafața măsurată de 1.000 mp, având categoria de folosință arabil;

- CF nr. 101827 nr. top 859/25/3 descris la A1 compus din teren în suprafața măsurată de 1.333 mp, având categoria de folosință arabil;

DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA

Nu au fost prezentate documente cadastrale actualizate, avizate de către OCPI (documentație cadastrală în coordonate actualizată).

Nu a fost prezentat un certificat de urbanism valabil la data evaluării.

Suprafața de calcul a fost preluată din extrasele CF și documentele de proprietate prezentate corelate cu informațiile obținute din "Plan reglementări urbanistice zone de circulație".

Presupunem că situația corespunde înregistrărilor prezentate și nu există vicii privind dreptul de proprietate asupra imobilelor și privind caracteristicile dimensionale și amplasarea obiectivului.



CAPITOLUL 4 - PREZENTAREA SI DESCRIEREA OBIECTIVULUI SUPUS EVALUARII

In urma analizei documentelor puse la dispozitie de catre solicitant corelat cu identificarea vizuala din timpul inspectiei tehnice s-au constatat urmatoarele:

- Proprietatea este formata din 3 corpuri funciare alipite, amplasate in localitatea Ghimbav, zona Livada, periferica.
- Acces: conform situatiei constatate la fata locului, corelat cu informatiile din Plan reglementari urbanistice zone de circulatie, accesul catre cele 3 corpuri funciare se poate face pe drum secundar neasfaltat pe partea dreapta din strada Morii, la cca.350 m si pe drum secundar neasfaltat pe partea stanga din strada Noua, la cca.400 m.
- Corpurile funciare nu sunt identificate separat in plan fizic si nu au putut fi identificate cu precizie limitele fiecarui nr. top.
- Zona cu destinatie preponderent rezidentiala cu constructii edificate sau in curs de edificare, terenuri libere.
- Utilitati: retea edilitara de utilitati existente in zona la cca.350 m catre str.Morii si cca.400 m catre str.Noua (apa, curent electric, gaz metan, canalizare).

DESCRIERE IMOBILE

Lot 1 - Corp funciar inscris in CF nr. 101825 Ghimbav, nr. top.859/25/1

Terenul a fost identificat cu aproximatie deoarece nu este imprejmuit, nu este marcat de indicatori topografici sau alte insemne. Presupunem ca situatia corespunde inscrierilor prezentate si identificarii din teren.

- Regim economic: teren intravilan, categoria de folosinta "arabil".
- S=1.000 mp; fs=cca. 4 ml la drum de pamant. Adancime aprox.245 m (conform Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de catre solicitant).
- Forma geometrica dreptunghiulara.
- Normal geotehnic.
- Terenul ocupa pozitie marginala vistica.
- Vecinatati: conform informatii din Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de solicitant
 - V - teren, nr. top 859/26/2.
 - E - teren, nr. top 859/25/2
 - N - drum de pamant.
 - S - drum de pamant.
- Orientare N-E
- Regim juridic: intravilan.
- Caracteristici dimensionale: conform schitei prezentate, corelat cu informatiile obtinute in timpul inspectiei la fata locului si masuratorilor neavizate OCPI, puse la dispozitie de solicitant, au fost determinate urmatoarele dimensiuni: St=1.000 mp; cu un front stradal de cca. 4 ml.
- Tip drum acces: drum de pamant, neamenajat, pe partea dreapta din str.Morii si pe partea stanga din str.Noua.
- Utilitati: in zona, catre nord si catre est, la cca.350-400 m, se afla bransamentele utilitatilor edilitare existente in zona (curent electric, apa, canalizare, gaz metan).

Restrictii: Evaluatorii nu au stiinta de existenta altor restrictii, presupunem ca imobilul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare.

Lot 2- Corp funciar inscris in CF nr. 101826 Ghimbav, nr. top.859/25/2

Terenul a fost identificat cu aproximatie deoarece nu este imprejmuit, nu este marcat de indicatori topografici sau alte insemne. Presupunem ca situatia corespunde inscrierilor prezentate si identificarii din teren.

- Regim economic: teren intravilan, categoria de folosinta "arabil".



- S=1.000 mp; fs=cca. 4 ml la drum de pamant, Adancime aprox.245 m (conform Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de catre solicitant).
 - Forma geometrica dreptunghiulara.
 - Normal geotehnic.
 - Terenul ocupa pozitie marginala vestica.
 - Vecinatati: conform informatii din Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de solicitant
 - V - teren, nr. top 859/25/1
 - E - teren, nr. top 859/25/3
 - N - drum de pamant.
 - S - drum de pamant.
 - Orientare N-E
 - Regim juridic: intravilan.
 - Caracteristici dimensionale: conform schitei prezentate, corelat cu informatiile obtinute in timpul inspectiei la fata locului si masuratorilor neavizate OCPI, puse la dispozitie de solicitant, au fost determinate urmatoarele dimensiuni: St=1.000 mp; cu un front stradal de cca. 4 ml.
 - Tip drum acces: drum de pamant, neamenajat, pe partea dreapta din str.Morii si pe partea stanga din str.Noua
 - Utilitati: in zona, catre nord si catre est, la cca.350-400 m, se afla bransamentele utilitatilor edilitare existente in zona (curent electric, apa, canalizare, gaz metan).
- Restrictii:** Evaluatorii nu au stiinta de existenta altor restrictii, presupunem ca imobilul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare.

Lot 3- Corp funciar inscris in CF nr 101827 Ghimbav, nr. top.859/25/3

Terenul a fost identificat cu aproximatie deoarece nu este imprejmuit, nu este marcat de indicatori topografici sau alte insemne. Presupunem ca situatia corespunde inscrierilor prezentate si identificarii din teren.

- Regim economic: teren intravilan, categoria de folosinta "arabil".
 - S=1.333 mp; fs=cca. 5 ml la drum de pamant. Adancime aprox.245 m (conform Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de catre solicitant).
 - Forma geometrica dreptunghiulara.
 - Normal geotehnic.
 - Terenul ocupa pozitie marginala vestica.
 - Vecinatati: conform informatii din Plan reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de solicitant
 - V - teren, nr. top 859/25/2.
 - E - teren proprietate privata
 - N - drum de pamant.
 - S - drum de pamant.
 - Orientare N-E
 - Regim juridic: intravilan.
 - Caracteristici dimensionale: conform schitei prezentate, corelat cu informatiile obtinute in timpul inspectiei la fata locului si masuratorilor neavizate OCPI, puse la dispozitie de solicitant, au fost determinate urmatoarele dimensiuni: St=1.333 mp; cu un front stradal de cca. 5 ml.
 - Tip drum acces: drum de pamant, neamenajat, pe partea dreapta din str.Morii si pe partea stanga din str.Noua
 - Utilitati: in zona, catre nord si catre est, la cca.350-400 m, se afla bransamentele utilitatilor edilitare existente in zona (curent electric, apa, canalizare, gaz metan).
- Restrictii:** Evaluatorii nu au stiinta de existenta altor restrictii, presupunem ca imobilul respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare.

Nota: Nu au fost prezentate Certificate de urbanism, Plan de situatie, sau Documentatie cadastrala pentru loturile de teren evaluate. Dimensiunile loturilor de teren au fost preluate din Planul reglementari



urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de catre solicitant, neavizat. Evaluatorii nu au stiinta de existenta altor restrictii, presupunem ca imobilele respecta toate reglementarile urbanistice in vigoare.

CAPITOLUL 5 - BAZA LEGALA SI EVALUAREA; CALCUL

5.1. CONFIRMAREA CONFORMITATII EVALURII CU SEV

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în concordanta cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2017-SEV 100, SEV 101, si in conformitate cu cerintele GEV 630, codului de etica profesionala si ale standardelor de conduita ale evaluatorilor acreditati.

Formatul raportului de evaluare respecta reglementrile SEV 103.

1.2 BAZA LEGALA

- Identificarea activului a fost facuta in baza informatiilor obtinute din documentatia pusa la dispozitie de solicitant, corelat cu situatia constata in timpul inspectiei tehnice in prezenta reprezentantului proprietarului.

- Au fost realizate fotografiile ale interiorului si exteriorului proprietatii.

- Extrase CF cerere nr.50670; 50697; 50700 / 05.05.2017

Plan reglementari urbanistice zone de circulatie

STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDITIA 2017	<ul style="list-style-type: none"> - SEV 100 – Cadru general - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii - SEV 102 – Implementare - SEV 103 – Raportare - SEV 104 – Tipuri ale valorii - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare - SEV 400 – Verificarea evaluarilor - GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile
ALTELE	<ul style="list-style-type: none"> - Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire cladiri rezidentiale C.Schiopu / IROVAL BUCURESTI 2010; Indici actualizare Septembrie 2016-august 2017 - Buletin tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii / MATRIX ROM 2017

5.3. DEFINITII; EVALUARE; CALCUL

DEFINITII

Conform Standardelor de Evaluare – SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadrul general), pct.29: „**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la **data evaluarii**, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Conform SEV 100 – Cadru general, pct.35: ” **Valoarea de piata** este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o ajustare pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei”.

ABORDARI IN EVALUARE:

1. **ABORDAREA PRIN PIATA** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.
2. **ABORDAREA PRIN VENIT** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.
3. **ABORDAREA PRIN COST** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului



economic, conform caruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare fie prin construire.

METODE RECUNOSCUTE DE EVALUARE A TERENULUI

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, pct.77 *“Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.”*

Cele șase metode recunoscute Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile pct.78 *“Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării”*

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile:

- pct.79 *“Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.”*

- pct.88 *“Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.”*

- pct.89. *“Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.”*

- pct.93. *“Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:*

a) *valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;*

b) *venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;*

c) *pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;*

d) *dacă există autorizație de construire”*

- pct.95 *„Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.”*

- pct.97. *„Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).”*

CMBU-CEA MAI BUNA UTILIZARE - Conform SEV 100 - Cadrul general, pct.32, 33 și 34 *„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”*

Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine stătătoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

a) *utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;*

b) *utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;*



c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Alternativa cea mai probabila de utilizare, având în vedere dezvoltările vecine și reglementările urbanistice în vigoare conform PUZ Ghimbav amplasarea și caracteristicile dimensiunilor obiectivului analizat este cea de terenuri pentru investitii rezidentiale individuale și functiuni complementare. Aceasta abordare din perspectiva de dezvoltare a amplasamentului este, legala, fezabila și posibilă fizic.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare pentru construcțiile ce-i aparțin.

Practic, ținând cont de tipul construcțiilor din zona analizată (tip rezidențial individual, regim P și P+E) și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară rezidențială. În urma acestei analize, pentru imobilele evaluate, CMBU o constituie dezvoltarea unor investitii rezidentiale.

Cea mai bună utilizare (CMBU) a unei proprietăți este analizată prin prisma celor patru criterii:

1. **permisa legal** - testul permisibilității legale impune analizarea reglementărilor privind donarea, restricțiile de vânzare cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile de dezvoltare, și alte posibilități de folosire a terenului în afara celei rezidențiale. Prin prisma acestui criteriu s-a constatat că loturile de teren există fizic, sunt intabulate și identificate prin nr. topografice distincte, sunt deținute legal de proprietar și au regim intravilan. Din punctul de vedere al primului criteriu - cel al permisivității legale, terenurile corespund.

2. **posibilă fizic** - dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren dar și riscul unor dezastre naturale pot afecta utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare ca fiind considerată cea mai bună utilizare. De asemenea a fost analizată și capacitatea și disponibilitatea utilitatilor edilitare. În această etapă se ia în considerare și ansamblul din care fac parte loturile de teren analizate. Prin prisma acestui criteriu s-a constatat că loturile de teren, au suprafețe ce respectă loturile minime de dezvoltare, nu sunt inundabile, sunt normale de fundare. Din punct de vedere al formei cele trei loturi au forme geometrice poligonale neregulate, aspect ce reduce folosirea la maxim a fiecărei parcele.

O problemă ce poate afecta cea mai bună utilizare a fiecărui teren în parte, separat de celelalte două loturi o constituie dimensiunea redusă a frontului stradal, respectiv deschiderea la drum. Fizic posibilă - vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, formă, acces, utilități, etc.), prin comasarea celor trei parcele de teren, permit actuala utilizare în continuare cu dezvoltări în același context-din acest punct de vedere corespunde.

3. **fezabilă financiar** - Este necesară o analiză pentru a determina dacă utilizarea proprietății produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiare.

4. **maximum productivă** - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață, pentru a cea utilizare și conform limitărilor urbanistice. CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Pe baza studiului pieții imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zona, segmentul terenurilor rezidențiale, construite și neconstruite, și care urmăresc tendințele de dezvoltare pe termen lung, construcții civile, proprietățile de evaluat au fost analizate pentru cea mai bună utilizare în ipoteza terenului liber intravilan cu destinație rezidențială.

Fezabilă financiar și maximum productivă-pe baza datelor rezultate în urma analizării documentației, corelat cu informațiile obținute în timpul inspecției la fața locului și din analiza pieții, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății în stadiul actual conduc la premisa că utilizarea ca și teren construit nu conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Având în vedere destinația actuală și scopul Raportului de evaluare, și având certitudinea că aceste terenuri își vor păstra destinația actuală în viitorul apropiat, ținând cont de actuala situație a terenurilor



analizate, de contextul economic si solvabilitatea financiara scazuta a potentialilor participanti pe piata, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de CMBU si evaluare a proprietatii in ipoteza terenului liber.

ANALIZA PIETII; CEREREA SI OFERTA COMPETITIVA

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori intr-un mecanism al pretului. Acest concept de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala determinarea dimensiunii pietii pe care bunul s-ar comercializa deoarece pretul obtenabil depinde de numarul participantilor (numarul cumparatorilor si al vanzatorilor) de pe o anumita piata, la data evaluarii.

Analiza pietei reprezintă identificarea și studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. In acest caz piata analizata este piata terenurilor libere cu destinatie rezidentiala.

Zona rezidențială analizată se caracterizeaza prin participanti, persoane fizice și juridice, cu un potențial financiar scazut spre mediu.

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cererea si oferta existente la data evaluarii.

Factorii care influenteaza valoarea, respectiv utilitatea bunului imobiliar, raritatea sau abundenta sa, intensitatea dorintei participantilor pe piata de a le avea si puterea efectiva de cumparare, afecteaza cererea si oferta intr-o situatie data a pietii imobiliare specifice.

Pentru aplicarea abordarii prin piata, evaluatorii au studiat informatiile obtinute din piata imobiliara locala si au constatat urmatoarele: din punct de vedere economic, localitatea Ghimbav este localitate de interes economic relativ activ, în dezvoltare constanta pe segmentul industrial, logistic si comercial, cu multe investitii straine avand o importanta semnificativa in economia zonei Metropolitane a Brasovului amplasata la intretaierea limitelor administrative ale localitatilor Brasov- Ghimbav-Cristian.

Imobilul evaluat dispune de un amplasament favorabil, avand in vedere destinatia si posibilitatile de dezvoltare. Desi exista multe investitii straine, actuala situatie economica negativa tehnologizarea a redus numarul de angajati, aspect ce a afectat si solvabilitatea populatiei in mare parte, determinand cresterea numarului somerilor, scaderea puterii de cumparare a populatiei, deteriorarea conditiilor sociale. Drept urmare si segmentul tranzactionarii proprietatilor rezidentiale sau a terenurilor libere a avut de suferit, valorile de tranzactionare scazand fata de anii trecuti iar timpul de expunere a crescut semnificativ (peste 18 luni). Ca urmare a aparut o supraoferta de terenuri amplasate in zone apropiate, cu un amplasament deosebit de favorabil. Un alt aspect, negativ este frontul stradal al terenurilor- loturile de teren au deschidere mica la drum si anume aprox.4-5 m, sub limta legala prevazuta prin legea constructiilor, si o dezvoltare ulterioara este mai dificila.

Si in zona localitatii Ghimbav, piata imobiliara specifica este caracterizata de instabilitate si incertitudine; ecartamentul preturilor oferitate pentru terenuri libere cu destinatie constructii rezidentiale situandu-se intr-o plaja foarte larga (intre 25-57 euro pentru terenuri cu suprafete mai mari de 1.000 mp si intre 30-57 euro/mp pentru terenuri cu suprafete mai mici de 1.000 mp); tranzactiile in schimb sunt mai rare si la valori mai scazute si sunt dictate in special de cumparatori (sub 30 euro/mp pentru suprafete mai mici de 1.000 mp si sub 25 euro pentru terenuri cu suprafete mai mari de 1.000 mp).

Nr. crt.	Suprafata (mp)	Zona	Utilitati	Pret euro /mp/negociabil
1	1.447	Ghimbav-Livada	la aprox. 80 m	30
2	1.100	Zona Str. Morii, central	pe teren	68
3	1.000	Ghimbav-Livada	la aprox. 10 m	30
4	1.090	Ghimbav-Livada II	in zona	33
5	1.000	Zona str. Fabricii	la aprox. 50 m	35
6	1.000	Ghimbav-Livada	in zona	27
7	700	Ghimbav-primă livada	pe teren	38
8	3.000	Ghimbav-Livada III	In apropiere	27

9	3.000	La 120 m de ultima casa pe str. Morii	la 120 m	25
10	1.000	str. Progresului (langa pensiunea Elena)	in zona	41
11	3.262	Zona centrala/str. Lunga	pe teren	57
12	620	Cart.Florilor/ str. Lacramioarei	pe teren	40
13	760	Cartier nou vile Livada	pe teren	55
14	1.446	Cartierul Florilor	in zona	39

In contextul actual, mare parte a vanzatorilor si-au retras proprietatile de pe piata si prefera sa le exploateze (fie parcelandu-le in loturi mai mici fie dezvoltand constructii rezidentiale). Astfel, piata actuala este o piata a cumparatorilor care vaneaza oportunitatile si dicteaza trendul tranzactiilor, in acest moment nemaexistand tranzactiile speculative din anii anteriori.

Perioada de expunere la vanzare a crescut foarte mult (peste 18 luni) pentru toate tipurile de proprietati imobiliare. Echilibrul pietii: cerere relativ scazuta, piata imobiliara actuala este o piata a cumparatorului.

PROCEDURA DE EVALUARE (etape; surse de informatii)

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare (paragraf 55.pag.17 Standarde ANEVAR).

Evaluarea obiectivului inspectat, conform reglementari Standarde de evaluare a bunurilor 2017 se poate face prin urmatoarele abordari:

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

Metodele **recunoscute de evaluare a terenului** – Conform metodologiei in vigoare, evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se afla amplasate amenajari si/sau constructii se poate face prin sase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redade in toate manualele, cartile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietatii imobiliare. Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparatia directa;
2. extractia de pe piata;
3. alocarea;
4. tehnica reziduala;
5. capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelarii si dezvoltarii.

Toate cele sase metode (unele numite tehnici sau analiza) de evaluare a terenului nu sunt altceva decat derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Etapele parcurse au fost urmatoarele:

- documentare, pe baza informatiilor furnizate de catre solicitantul UAT Ghimbav, in data de 22.08.2017 am intrat in posesia documentelor referitoare la terenurile evaluate (Extrase CF de informare; Plan reglementari urbanistice zone de circulatie).
- inspectia imobilului si a zonei adiacente in prezenta reprezentantului proprietarului a avut loc in data de 22.08.2017.
- stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii prezentului raport.
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport.
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor prin prisma evaluarii.

Aplicarea abordarilor de evaluare, considerate oportune pentru estimarea valorii proprietatii imobiliare analizate. Metodologia de evaluare include aplicarea abordarii prin piata.

Metodologia de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017, cu reglementarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.



ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Conform SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare:

“C12. Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV 100 *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietății imobiliare*.

C13. Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*.

C14. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.”

În urma analizei datelor de intrare (oferte, tranzacții), ipotezelor generale și speciale, s-a considerat ca poate fi aplicată o singură metodă pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat și anume Metoda comparației directe. Aplicând această metodă au fost obținute o serie de valori ce au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorilor privind valoarea proprietății.

ABORDAREA PRIN PIATA

În prezentul raport, baza evaluării este valoarea de piață, așa cum a fost ea definită mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață respectiv metoda comparațiilor directe (de piață iar ca cheie de control a fost aplicată și tehnica reziduală).

Abordarea prin piață – metoda comparației directe poate fi utilizată pentru evaluarea terenului analizat, atunci când există suficiente informații, credibile și pertinente.

În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică.

În urma analizei pieții imobiliare locale au fost alese un număr de 16 comparabile asemănătoare obiectivelor evaluate. Dintre acestea au fost selectate câte 3 comparabile ce au caracteristici asemănătoare sau similare fiecărui corp funciar evaluat.

Terenurile aferente acestor comparabile sunt situate în general în zonele noi de dezvoltare rezidențiale, la o distanță de maxim 3 km față de proprietatea analizată și au suprafețe similare obiectivului evaluat.

Aceste informații au fost analizate, comparate și ajustate pentru estimarea valorii terenului evaluat. Analiza efectuată a determinat obținerea unor rezultate concludente.

Prețurile ofertelor selectate au fost ajustate funcției de următoarele elemente:

- drept de proprietate transmis;
- restricții legale;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condiții de piață;
- localizare;
- caracteristici fizice;



- utilitati;
- utilizare;
- posibilitati de dezvoltare; restrictii.

In urma aplicarii ajustarilor au fost obtinute urmatoarele rezultate:

1. Corp funciar inscris in CF nr.101825 identificat prin nr. top 859/25/1; S=1.000 mp

In efectuarea calculelor s-a pornit de la ipoteza ca terenul este liber, construibil iar dreptul de proprietate este deplin si marketabil, astfel incat corectiile au fost nule. Au fost realizate corectii astfel:

- Conditii de finantare - s-a considerat ca aceste sunt normale/cash si corectiile au fost nule.
- Conditii de vanzare - se presupune ca vanzarea se face in conditii normale - corectii nule.
- Conditii de piata - comparabilele selectate au datele de postare ale anunturilor din zone de timp diferite, timpul de expunere fiind diferit, anunturile au fost actualizate la data evaluarii astfel incat corectiile au fost facute de piata - corectii nule.
- Localizare - obiectivul evaluat se afla in frontul secundar al strazii Morii, cu acces mai dificil-zona mediana a localitatii, comparabilele se afla cardinal Vest si Sud fata de obiectivul evaluat, cu acces direct la drumul public – comparabila 1 si 3 dispun de localizare mai putin favorabila –corectie pozitiva, iar comparabila 2 dispune de o localizare mai favorabila-corectie negativa.
- Acces- la momentul inspectiei s-a constatat ca obiectivul evaluat nu are acces la un drum public pe cand comparabilele au acces direct in drumul public, amenajat, pietruit sau betonat-corectii negative.
- Caracteristicile dimensionale: suprafata comparabilelor este similara caracteristicilor obiectivului evaluat-corectii nule; raportul deschidere-adancime- corectii negative.
- Utilitati - obiectivul evaluat are utilitati in zona, la cca. 350-400 m bransamentele utilitatilor edilitare; comparabilele au retea de utilitati la frontul stradal, zona in care sunt amplasate este in dezvoltare edilitara astfel incat au fost facute corectii nule (costuri necesare pentru realizarea bransamentelor sau aducerea lor de la frontul stradal pe teren).
- Statusul urban - corectiile sunt nule deoarece atat obiectivul evaluat cat si comparabilele sunt situate in intravilanul localitatii si au aceasi destinatie de dezvoltare.
- Alte ajustari au fost facute pentru existenta unor constructii neintabulate ce apartin altor proprietari decat proprietarul terenului-comparabilele nu sunt gravate de acest fel de sarcini-corectii negative.

In urma ajustarilor aplicate si a calculelor efectuate, Comparabila 2 are corectia bruta cea mai mica, iar pretul unitar este de 30,73 euro/mp, rotunjit **31 euro/mp**. Aceasta comparabila ne da valoarea unitara aferenta terenului evaluat.

2. Corp funciar inscris in CF nr.101826 identificat prin nr. top 859/25/2; S=1.000 mp

In efectuarea calculelor s-a pornit de la ipoteza ca terenul este liber, construibil iar dreptul de proprietate este deplin si marketabil, astfel incat corectiile au fost nule. Au fost realizate corectii astfel:

- Conditii de finantare - s-a considerat ca aceste sunt normale/cash si corectiile au fost nule.
- Conditii de vanzare - se presupune ca vanzarea se face in conditii normale - corectii nule.
- Conditii de piata - comparabilele selectate au datele de postare ale anunturilor din zone de timp diferite, timpul de expunere fiind diferit, anunturile au fost actualizate la data evaluarii astfel incat corectiile au fost facute de piata - corectii nule.
- Localizare - obiectivul evaluat se afla in frontul secundar al strazii Morii, cu acces mai dificil-zona mediana a localitatii, comparabilele se afla cardinal Vest si Sud fata de obiectivul evaluat, cu acces direct la drumul public – comparabila 1 si 3 dispun de localizare mai putin favorabila –corectie pozitiva, iar comparabila 2 dispune de o localizare mai favorabila-corectie negativa.
- Acces- la momentul inspectiei s-a constatat ca obiectivul evaluat nu are acces la un drum public pe cand comparabilele au acces direct in drumul public, amenajat, pietruit sau betonat-corectii negative.
- Caracteristicile dimensionale: suprafata comparabilelor este similara caracteristicilor obiectivului evaluat-corectii nule; raportul deschidere-adancime- corectii negative.
- Utilitati - obiectivul evaluat are utilitati in zona, la cca. 350-400 m bransamentele utilitatilor edilitare; comparabilele au retea de utilitati la frontul stradal, zona in care sunt amplasate este in dezvoltare edilitara astfel incat au fost facute corectii nule (costuri necesare pentru realizarea bransamentelor sau



aducerea lor de la frontul stradal pe teren).

- Statusul urban - corectiile sunt nule deoarece atat obiectivul evaluat cat si comparabilele sunt situate in intravilanul localitatii si au aceasi destinatie de dezvoltare.

- Alte ajustari au fost facute pentru existenta unor constructii neintabulate ce apartin altor proprietari decat proprietarul terenului-comparabilele nu sunt grevate de acest fel de sarcini-corectii negative.

In urma ajustarilor aplicate si a calculelor efectuate, Comparabila 2 are corectia bruta cea mai mica, iar pretul unitar este de 30,73 euro/mp, rotunjit **31 euro/mp**. Aceasta comparabila ne da valoarea unitara aferenta terenului evaluat.

3. Corp funciar inscris in CF nr.101827 identificat prin nr. top 859/25/3; S=1.333 mp

In efectuarea calculelor s-a pornit de la ipoteza ca terenul este liber, construibil iar dreptul de proprietate este deplin si marketabil, astfel incat corectiile au fost nule. Au fost realizate corectii astfel:

- Conditii de finantare - s-a considerat ca aceste sunt normale/cash si corectiile au fost nule.

- Conditii de vanzare - se presupune ca vanzarea se face in conditii normale - corectii nule.

- Conditii de piata - comparabilele selectate au datele de postare ale anunturilor din zone de timp diferite, timpul de expunere fiind diferit, anunturile au fost actualizate la data evaluarii astfel incat corectiile au fost facute de piata - corectii nule.

- Localizare - obiectivul evaluat se afla in frontul secundar al strazii Morii, cu acces mai dificil-zona mediana a localitatii, comparabilele se afla cardinal Vest si Sud fata de obiectivul evaluat, cu acces direct la drumul public – comparabila 1 si 3 dispun de localizare mai putin favorabila –corectie pozitiva, iar comparabila 2 dispune de o localizare mai favorabila-corectie negativa.

- Acces- la momentul inspectiei s-a constatat ca obiectivul evaluat nu are acces la un drum public pe cand comparabila 2 are acces la drum amenajat-corectie negativa, iar comparabilele 1 si 3 au acces similar obiectivului evaluat –corectii nule.

- Caracteristicile dimensionale: suprafete comparabilelor e1 si 2 sunt mai mici fata de obiectivul evaluat – corectii negative, iar comarabila 3 este similara caracteristicilor obiectivului evaluat-corectie nula; raportul deschidere-adancime- corectii negative.

- Utilitati - obiectivul evaluat are utilitati in zona, la cca. 350-400 m bransamentele utilitatilor edilitare; comparabilele au retea de utilitati la frontul stradal, zona in care sunt amplasate este in dezvoltare edilitara astfel incat au fost facute corectii nule (costuri necesare pentru realizarea bransamentelor sau aducerea lor de la frontul stradal pe teren).

- Statusul urban - corectiile sunt nule deoarece atat obiectivul evaluat cat si comparabilele sunt situate in intravilanul localitatii si au aceasi destinatie de dezvoltare.

- Alte ajustari au fost facute pentru existenta unor constructii neintabulate ce apartin altor proprietari decat proprietarul terenului-comparabilele nu sunt grevate de acest fel de sarcini-corectii negative.

In urma ajustarilor aplicate si a calculelor efectuate, Comparabila 3 are corectia bruta cea mai mica, iar pretul unitar este de 28,92 euro/mp, rotunjit **29 euro/mp**. Aceasta comparabila ne da valoarea unitara aferenta terenului evaluat.

In urma calculelor efectuate au fost obtinute urmatoarele rezultate:

Nr.crt	CF/nr. top	Suprafata -mp-	Valoare unitara -euro/mp-	Valoare de piata	
				euro	Lei
1	CF 101825/nr. top 859/25/1	1.000	31	31.000	142.206
2	CF 101826/nr. top 859/25/2	1.000	31	31.000	142.206
3	CF 101827/nr. top 859/25/3	1.333	29	38.657	177.331

Nota: Valorile estimate nu contin TVA.

CAPITOLUL 6 - IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

Ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative



Principalele ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

Ipoteze, ipoteze speciale

- Valoarea opinata in raportul de evaluare, este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

- Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila pentru data de 24.08.2017 pe baza informatiilor furnizate de solicitant.

- Valoarea estimata se refera la cele 3 corpuri funciare, identificate distinct din punct de vedere topocadastral, alipite, in suprafata totala de 3.333 mp.

- Terenurile analizate apartin unei persoane fizice ce le-a obtinut in urma unui Contract de donatie legal cu nr. 3899/1996.

- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitant (Extrase de carte funciara si Planul reglementari urbanistice zone de circulatie pus la dispozitie de catre solicitant, neavizat OCPI) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.

- Se presupune ca proprietatea imobiliara este neocupata in cazul transferului ipotetic.

- Se presupune ca toate studiile tehnice puse de proprietar / destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile- deoarece cladirile nu au facut obiectul evaluarii conform informatiilor primite de la solicitant. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie nein vaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte. Constructiile nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti. Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti.

- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport.

- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in prezentul raport.



- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- Evaluatorul a examinat documentatia prezentata (extrase CF si Plan reglementari urbanistice zone de circulatie), si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul acestuia. Evaluatorul nu este topograf/ topometrist/ geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale-nu a fost prezentata o documentatie actualizata, in coordonate 70St pentru corpurile funciare analizate. Presupunem ca situatia corespunde inscriurilor prezentate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata, si descrisa in raport in ipoteza in care limitele acesteia corespund cu cele din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele cadastrale invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Conditii limitative:

- Valoarea evaluata este o valoare speciala pentru un cumparator special si este valabila numai la data evaluarii si s-ar putea ca ea sa nu fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii pot fi diferite.
- Orice valori estimate in raport se aplica doar diviziunii din suprafata proprietatii, si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport. Precizam ca, la solicitarea clientului s-a estimat valoarea aferenta terenurilor fiecarui corp funciar.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului, al proprietarului, al clientului si al destinatarului raportului.
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.



Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Subsemnata Dumitru Doina, evaluator de proprietati imobiliare, membra a Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania ANEVAR, declar, in conformitate cu cerintele Standardului de evaluare a bunurilor "SEV 103 (IVS 103) – Raportare" punctul 5, alin.(k), urmatoarele:

In baza solicitarii UAT Ghimbav, ca parte a echipei S.C. PROTEUS DIONA S.R.L., am evaluat proprietatea imobiliara formata din terenuri aferente celor 3 corpuri funciare distincte in suprafata totala de 3.333 mp situata in localitatea Ghimbav, jud.Brasov, zona Livada, terenuri identificate distinct topo-cadastral aflate in proprietatea persoanei fizice Albert Stefan.

Am fost solicitata sa intocmesc o lucrare de evaluare a proprietatii imobiliare care sa corespunda cu cerintele standardelor de evaluare si cu scopul prezentului raport.

Standardele de evaluare pe care se fundamenteaza prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2017.

CAPITOLUL 7- RECONCILIAREA VALORILOR OBTINUTE; OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente.

A fost aplicata o singura metoda de evaluare deoarece nu avem documente relevante referitoare la posibilitatile de parcelare a terenurilor analizate, loturile de teren avand deschidere mica la drum, aprox.4-5 m, sub limita legala prevazuta prin legea constructiilor, si o dezvoltare ulterioara este mai dificila. Valorile unitare estimate se incadreaza in ecartamentul valorilor de tranzactionare de pe piata imobiliara locala, pentru terenurile aferente cladirilor si terenurile construibile din orasul Ghimbav.

In opinia evaluatorului, rezultatul evaluarii in ipoteza continuitatii activitatii, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este valoarea estimata ca urmare a abordarii prin piata.

Nr. crt.	Nr. CF /nr. top	Denumire obiectiv	Suprafata	Valoare de piata		Valoare unitara
			-mp-	euro	lei	euro/mp
1	CF 101825/nr. top 859/25/1	Teren intravilan, categoria folosinta „arabil”	1.000	31.000	142.206	31
2	CF 101826/nr. top 859/25/2		1.000	31.000	142.206	31
3	CF 101827/nr. top 859/25/3		1.333	38.657	177.331	29
TOTAL			3.333	100.657	461.743	91

NOTA:

- Valoarea estimata nu contine TVA
- In urma analizei informatiilor detinute si a factorilor relevanti, mentionati in prezentul raport de evaluare s-a estimat ca abordarea prin piata, aplicand metoda comparatiei directe, este cea mai indicata pentru stabilirea valorii de piata a terenului, pentru scopul solicitat-vanzare.
- Valoarea de piata, conform standardelor, este valida la data evaluarii, aceasta este influentata de riscul aferent tipului proprietatii, amplasamentului, evolutiei pietei imobiliare, conditiilor economice si sociale existente la data evaluarii.
- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat.
- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorilor evaluarii.
- Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.



Intocmit:

- ing. Dumitru Doina- membru ANEVAR, module EI, EPI, EBM legitimatie nr. 12377/2017
- ing. Constantinopol Elena- membru ANEVAR, EPI, , legitimatie nr. 11689/2017



CAPITOLUL 8 – ANEXE

- Anexa 1-2 - Determinarea valorii de piata prin abordarea prin piata
- Anexa 3 - Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
- Anexa 4 - Extrase de Carte Funciara; Copii documente legale de proprietate
- Anexa 5 - Fotografii obiectiv
- Anexa 6 - Amplasare



ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		35.970	35.000	34.410
Suprafata - mp	1.000,00	1.090,00	1.000,00	1.147,00
Deschidere	4	20,00	18,00	40,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	31	33	35	30
Discount negociere		-0,03	-0,05	-0,03
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32	33	29
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de piata	current	recent	recent	recent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Localizare	Livada	Livada catre vest	Central/Lunga	Livada 1
Corectie (%)		3%	-3%	3%
Corectie		1	-1	1
Pret corectat		33	32	30
Acces	drum pamant, neamenajat	drum pietruit	drum public amenajat	drum pietruit
Corectie (%)		-1%	-2%	-1%
Corectie		0	-1	0
Pret corectat		33	32	30
Suprafata	1.000	1.090	1.000	1.147
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		33	32	30
Deschidere/ adancime	4	21	18	40
Deschidere/ adancime	0,02	0,37	0,32	1,39
Corectie (%)		-4%	-2%	-4%
Corectie		-1	-1	-1
Pret corectat		31	31	29
Utilitati	in zona	in zona	la front	in zona
Corectie (%)		0%	-1%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31	31	29
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31	31	29
Status urban	intravilan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		31	31	29
Alte ajustari	liber	liber	liber	liber
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0,0	0,0	-0,1
Pret corectat		31,43	30,73	28,93
Corectie totala neta		-1	-3	-1
Corectie totala neta (%)		-2%	-8%	-2%
Corectie totala bruta		2	3	2
Corectie totala bruta (%)		8%	8%	8%
Numar corectii negative		2	4	3
Numar corectii pozitive		1	0	1
Numar elemente similare		9	8	8
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii			31	
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita			31.000	



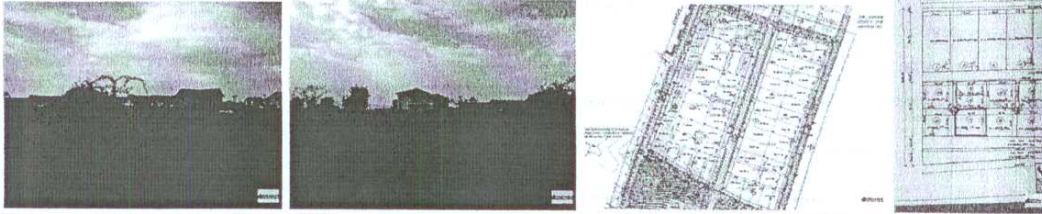
ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		35.970	35.000	34.410
Suprafata - mp	1.333,00	1.090,00	1.000,00	1.147,00
Deschidere	5	20,00	18,00	40,00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	29	33	35	30
Discount negociere		-0,03	-0,05	-0,03
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		32	33	29
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Conditii de plata	current	recent	recent	recent
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		32	33	29
Localizare	Livada	Livada catre vest	Central/Lunga	Livada 1
Corectie (%)		3%	-3%	3%
Corectie		1	-1	1
Pret corectat		33	32	30
Acces	drum parant, neamenajat,	drum pietruit	drum public amenajat	drum pietruit
Corectie (%)		-1%	-2%	-1%
Corectie		0	-1	0
Pret corectat		33	32	30
Suprafata	1.333	1.090	1.000	1.147
Corectie (%)		-5%	-5%	0%
Corectie		-2	-2	0
Pret corectat		31	30	30
Deschidere/ adancime	5	21	18	40
Deschidere/ adancime	0,02	0,37	0,32	1,39
Corectie (%)		-3%	-2%	-4%
Corectie		-1	-1	-1
Pret corectat		30	29	29
Utilitati	in zona	in zona	la front	in zona
Corectie (%)		0%	-1%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30	29	29
Cea mai buna utilizare	rezidentiala	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30	29	29
Status urban	intravilan	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		30	29	29
Alte ajustari	liber	liber,	liber,	liber,
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		30,08	29,19	28,92
Corectie totala neta		-2	-4	0
Corectie totala neta (%)		-6%	-12%	-2%
Corectie totala bruta		4	4	2
Corectie totala bruta (%)		12%	12%	8%
Numar corectii negative		3	5	2
Numar corectii pozitive		1	0	1
Numar elemente similare		8	7	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				29
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita				38.657



1. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-X8K30300G?lista=2950577>

Teren intravilan 1447mp, Ghimbav Livada - Actualizat in 10.07.201 / **Pret: 44.000 EUR; 30 EUR/mp/** Comision: 3% ; **1447 mp** | f.s. 40 m | intravilan | constructii



Anunț publicat de: Dana Stemate, Consultant vanzari, Grenadine Imobiliare; tel; 0730.665.671; **Alte telefoane:** 0745.983.977; Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X8K30300G**, de pe Imobiliare.ro

Detalii: Compania GRENADINE IMOBILIARE va prezinta spre vanzare teren cu suprafata de 1477mp in Ghimbav, zona Livada. Terenul este inconjurat de case, intr-o zona in continua dezvoltare. Proprietatea are 2 fronturi stradale unul de 40m, iar celalalt de 37m. Utilitatile se afla la aproximativ 80m, iar accesul la proprietate se face de pe un drum pietruit. Terenul se preteaza investitiilor, zona fiind in continua dezvoltare. Se accepta plata cu credit. Grenadine Imobiliare Cod Intern 8057

Caracteristici: Suprafață teren:1447 mp; Front stradal:40 m; Nr. fronturi:2; Tip teren:constructii; Clasificare teren:intravilan; Construcție pe teren:Nu

2. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-X47913014?lista=2950577>

Ghimbav, vatra satului, gradina intre case, zona Central - Actualizat in 29.06.2017
Pret: 68.000 EUR; 68 EUR/ mp; 1100 mp | f.s. 20 m | intravilan | constructii (Zona Str. Morii)



Anunț publicat de: Flavius Bostan, Euro Dome Grup; Tel; 0722.800.396; **Alte telefoane:** 0368.449.027; 0720.530.688; Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X47913014**, de pe Imobiliare.ro

Detalii: Ghimbav, de vanzare gradina intre case noi, foarte bine pozitionata, acces din drum asfaltat.

Caracteristici: Suprafață teren:1100 mp; Front stradal:20 m; Tip teren:constructii; Clasificare teren:intravilan; Construcție pe teren:Nu

3. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-X8K30300D?lista=2950577>

Teren intravilan 1000 mp, Ghimbav Livada - Actualizat in 10.07.2017 / **Pert: 30.000 EUR; 30 EUR/mp;** Comision: 3%; **1000 mp** | f.s. 20 m | intravilan | constructii



Anunț publicat de: Dana Stemate, Consultant vanzari, Grenadine Imobiliare; Tel; 0730.665.671; **Alte telefoane:** 0745.983.977; Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului **X8K30300D**, de pe Imobiliare.ro

Detalii: Compania GRENADINE IMOBILIARE va prezinta spre vanzare teren cu suprafata de 1000mp in Ghimbav, zona Livada . Terenul este intr-o zona de case, in continua dezvoltare. Proprietatea are frontul stradal de 20 m. Utilitatile se afla la aproximativ 10 m, iar accesul la proprietate se face de pe un drum pietruit. Terenul se preteaza investitiilor, zona fiind in continua dezvoltare. Sunt disponibile 2 parcele a cate 1000 mp fiecare. Grenadine Imobiliare Cod Intern 8134

Caracteristici: Suprafață teren:1000 mp; Front stradal:20 m; Nr. fronturi:1; Tip teren:constructii; Clasificare teren:intravilan; Construcție pe teren:

4. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-X8K30300M?lista=2950577>

Teren intravilan, Ghimbav- Livada II
Ghimbav, zona Ghimbav Livada - Actualizat in 10.07.2017 / **Pret: 30.000 EUR; 33 EUR/mp;** Comision: 3%;
1090 mp | f.s. 21 m | intravilan | constructii



Oferit de Agentie Suprafata utila 700 m²

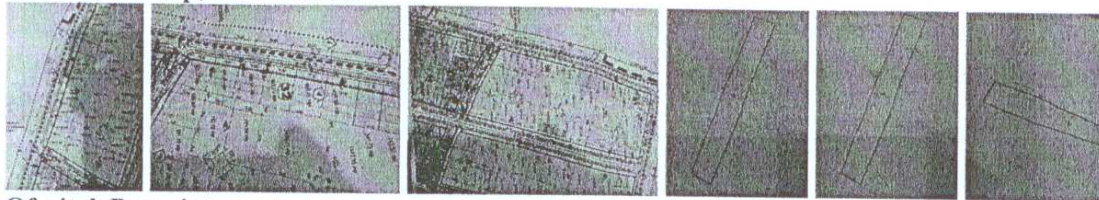
Terenul se afla in localitatea Ghimbav la 5, km de Brasov in prima livada. Este bine pozitionat linga alta vila, are toate utilitatile: apa gaz metan, curent. Terenul este imprejmuit. Aceasta locatie merita vazuta.

Anunturi publicate de: Danfil Imob

Anuntul Teren atractiv pentru o vila este adaugat de pe Storia.ro.

8. <https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-ghimbav-jud-brasov-ID8RfpZ.html#8ed5eec389>

Vand teren Intravilan Ghimbav jud Brasov Adaugat La 12:53, 4 iulie 2017, Numar anunt: 130901343; Pret: 81.000€; 27€/mp; Tel: 0730 365 979



Oferit de Proprietar

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 3 000 m²

Vand teren Ghimbav jud Brasov, Livada 3.

3000/m2, amplasat foarte bine.

Zona in plina expansiune.

este parcelat, aproximativ, in cate 500/m2.

se pot vinde parcele separate, toate utilitatile, in apropiere!

fara intermediari, de la agentii imobiliare!!!

9. [https://www.storia.ro/oferta/teren-livada-ghimbav-ID1ZWQ.html#gallery\[1\]](https://www.storia.ro/oferta/teren-livada-ghimbav-ID1ZWQ.html#gallery[1])

Teren Livada Ghimbav / Pret: 75 000 €

Laurentiu; Tel: 074 815 5742, 077 172 4302, 074 815 5741

Pret 75 000 € 25 €/m²

Suprafata teren (m²) 3 000 m²

Tip proprietate **teren intravilan**

Inclinatie: plat

Descriere anunt: De vanzare doua parcele a cate 3000 de mp fiecare, inregistrate in CF ca si teren intravilan. Casa se afla la 120 de m de ultima casa pe strada Morii din Ghimbav.

Primaria a inceput un PUZ din care o sa iasa in total 6 parcele pe teren care va fi gata in urmatoarele luni. Utilitatile se afla la 120 de m de teren. Dupa ce se va termina PUZ-ul pretul terenului va creste aproape dublu, urmatoarea parcela fiind in proprietatea Primariei si existand un proiect al Primariei pentru locuinte, iar racordarea la utilitati nu va fi o problema.

Pretul este usor negociabil

10. <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ghimbav-1000-mp-ID7MdVq.html#8155234029>

Teren intravilan Ghimbav 1000 mp judet Brasov Adaugat La 11:03, 26 iulie 2017, Numar anunt: 114927690 / Pret: 41.000 €; 41 €/mp



Oferit de Agentie

Suprafata utila 1 000 m²

Teren intravilan Ghimbav. In suprafata de 1000 mp FS 78ml, adancime 13 ml. Terenul este in zona de case.

Anunturi publicate de: Codlea House.

Anuntul Teren intravilan Ghimbav 1000 mp este adaugat de pe Storia.ro. Tel: 0723 945 578

11. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-XV0303TUR?lista=2950577>

Teren GHIMBAV-Livada de vanzare, zona Central/str.Lunga - Vezi hartă Introdus: Azi; Pret: 185.934 EUR; 57 EUR/ mp



Clasificare teren: **Intravilan**

Teren constructie intravilan Ghimbav Brasov – Florilor 1446 mp.

Teren constructii intravilan -1446mp, PUZ, cartierul Florilor – Ghimbav. Terenul este situat în zona destinata locuințelor în triunghiul format de amplasarea viitoarelor sosele de centura/ legătura între autostrăzi; în imediata apropiere a viitorului Aeroport International Brașov.

Deschidere 24.9 m la str. Gentianei nr.2 – 24,9m x 58.85m .

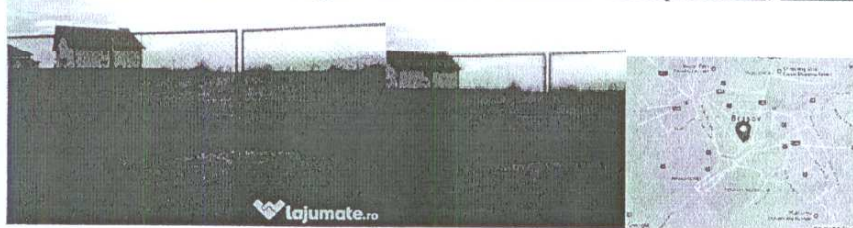
Terenul este între constructii; utilitati in zona.

Date aferente PUZ-ului, continute in certificatul de urbanism:

Regim inaltime P+E+M/P+2E; POT 35%; CUT 1,02; H max la coama- 10 m; Alinierea constructiilor -9 m din axul drumului; Minim 25% suprafata amenajata ca spatii verzi.

Toate actele la zi, tranzitia poate fi efectuata imediat. Exista posibilitatea inlantuirii mai multor terenuri de cca. 1500 mp

15. Teren Livada I zona Progresului-Unirii Ghimbav 700mp/Brasov, Brasov Acum 13 ore 186.000 RON

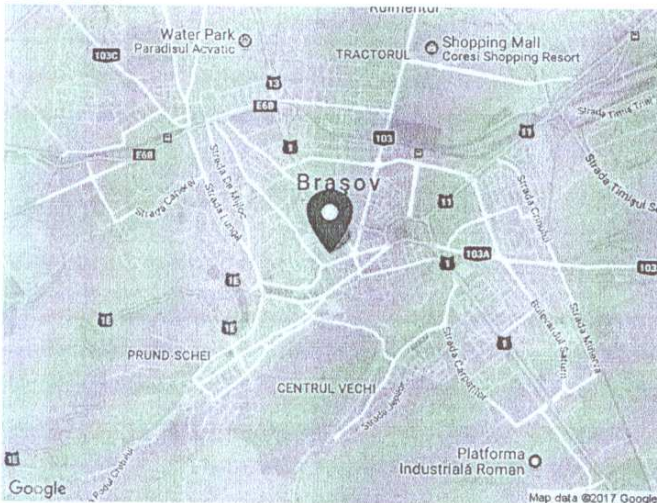


1 /2 Zona

13 Decembrie Tip teren;Teren construcții Clasificare teren;Intravilan Suprafață teren (m²) 700

Intermediu/Oferim spre vanzare teren in suprafata utila de 700mp,drum de acces/servitute cu piciorul + autoturism in scris in CF. Terenul se afla situat in zona de vile fiind liber pentru constructie casa/vila P+2+M

Localizare



Despre zona "13 Decembrie" (părerii exprimate de 96 de utilizatori, pe o scară de la 1 la 10)j

16. <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-ghimbav-zona-central-ID7pPmO.html#3f0ada342e>

Teren intravilan Ghimbav,zona Central

35 000 €

Ghimbav, judet Brasov Adaugat La 11:03, 18 august 2017, Numar anunt: 109590010

Oferit de Agentie Suprafata utila 1 000 m²

Compania GRENADINE IMOBILIARE va propune spre vanzare teren intravilan in Ghimbav, zona Central.Terenul are o suprafata de 1000 mp si este inconjurat de constructii.

Proprietatea are un front stradal de 18m, iar utilitatile sunt la aproximativ 50m.

Accesul pe teren se face de pe un drum pietruit.

Terenul se preteaza investitiilor, zona fiind in continua dezvoltare.

Grenadine Imobiliare Cod Intern 8056

Anunturi publicate de: Grenadine Imobiliare





5306598

Carte Funciara Nr. 101825 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav



ANCP
AGENCIJA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

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

Nr.	50670
Zluc	05
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1863A+43

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 859/25/1	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
12213 / 27/06/1996		
Contract De Donatie nr. 3899, din 27/06/1996 emis de BNP ISBASOIU FLOREA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ALBERT STEFAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1863A+43)	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	





5307655

Carte Funciara Nr. 101826 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

Nr.	50697
Ziua	05
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1863A+44

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	Top: 859/25/2	1.000	teren arabil

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
12213 / 27/06/1996	
Contract De Donatie nr. 3899, din 27/06/1996 emis de N.P. ISBASOIU FLOREA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) ALBERT STEFAN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1863A+44)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	





5308663

Carte Funciară Nr. 101827 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav

FI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE****ANCEP**
ANUL
ZILUZ
LUNA
ANULOficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brasov

Nr.	50760
Ziluz	05
Luna	05
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1863 A+45

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 859/25/3	1.333	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12213 / 27/06/1996	
Contract De Donatie nr. 3899, din 27/06/1996 emis de NP Isbasoiu Florea;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) ALBERT STEFAN
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1863 A+45)

C. Partea III. SARCINI .

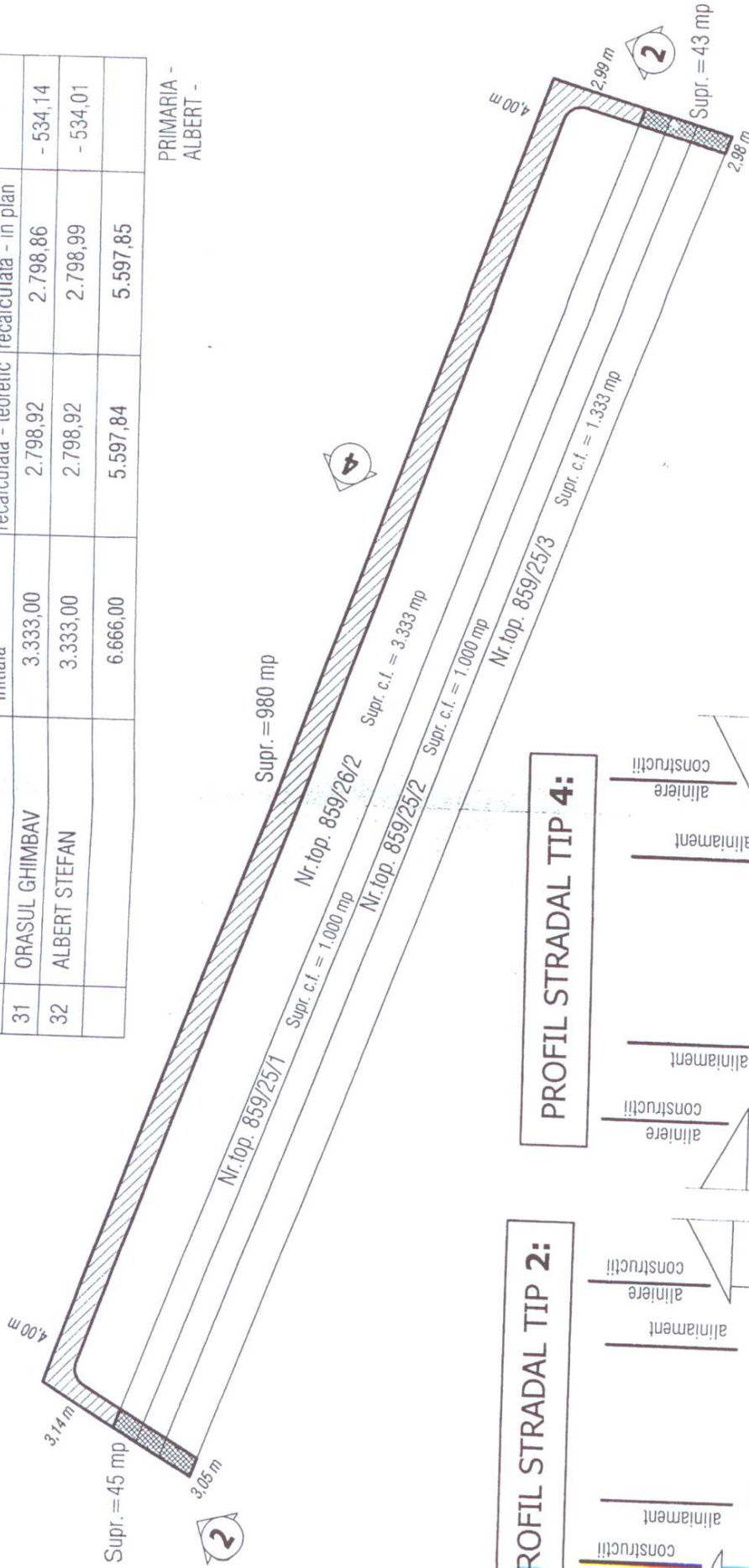
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



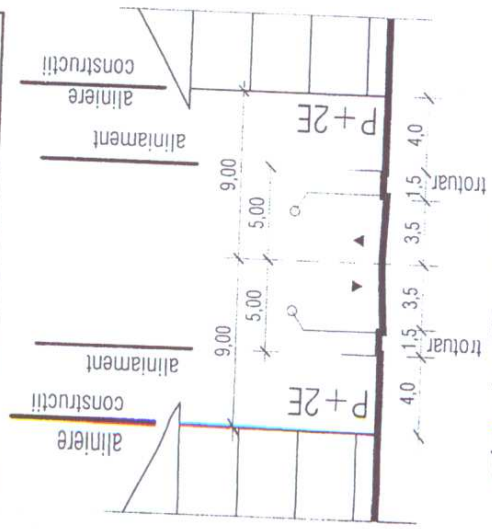
ZONA B

NR. CRT.	SUPRAFATA C.F. initiala	SUPRAFATA recalculata - teoretic	SUPRAFATA recalculata - in plan	DIFERENTA
31	3.333,00	2.798,92	2.798,86	- 534,14
32	3.333,00	2.798,92	2.798,99	- 534,01
	6.666,00	5.597,84	5.597,85	

PRIMARIA -
ALBERT -

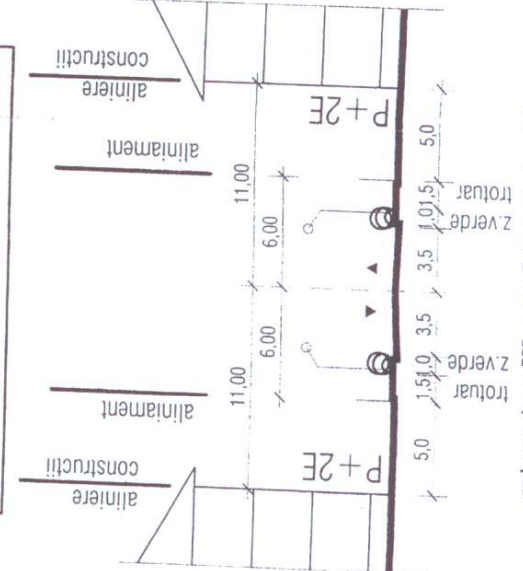


PROFIL STRADAL TIP 2:



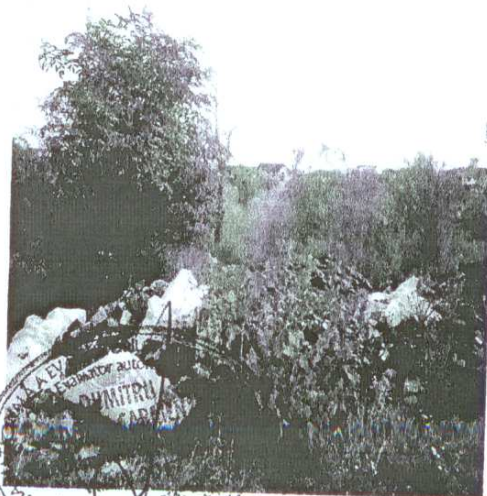
categoria a III-a cu 2 benzi circulatie

PROFIL STRADAL TIP 4:

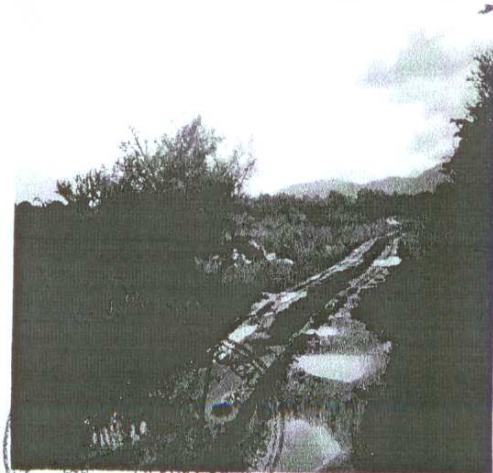


categoria a III-a cu 2 benzi circulatie

Poze raport terenuri Livada-Ghimbav, jud. Brasov

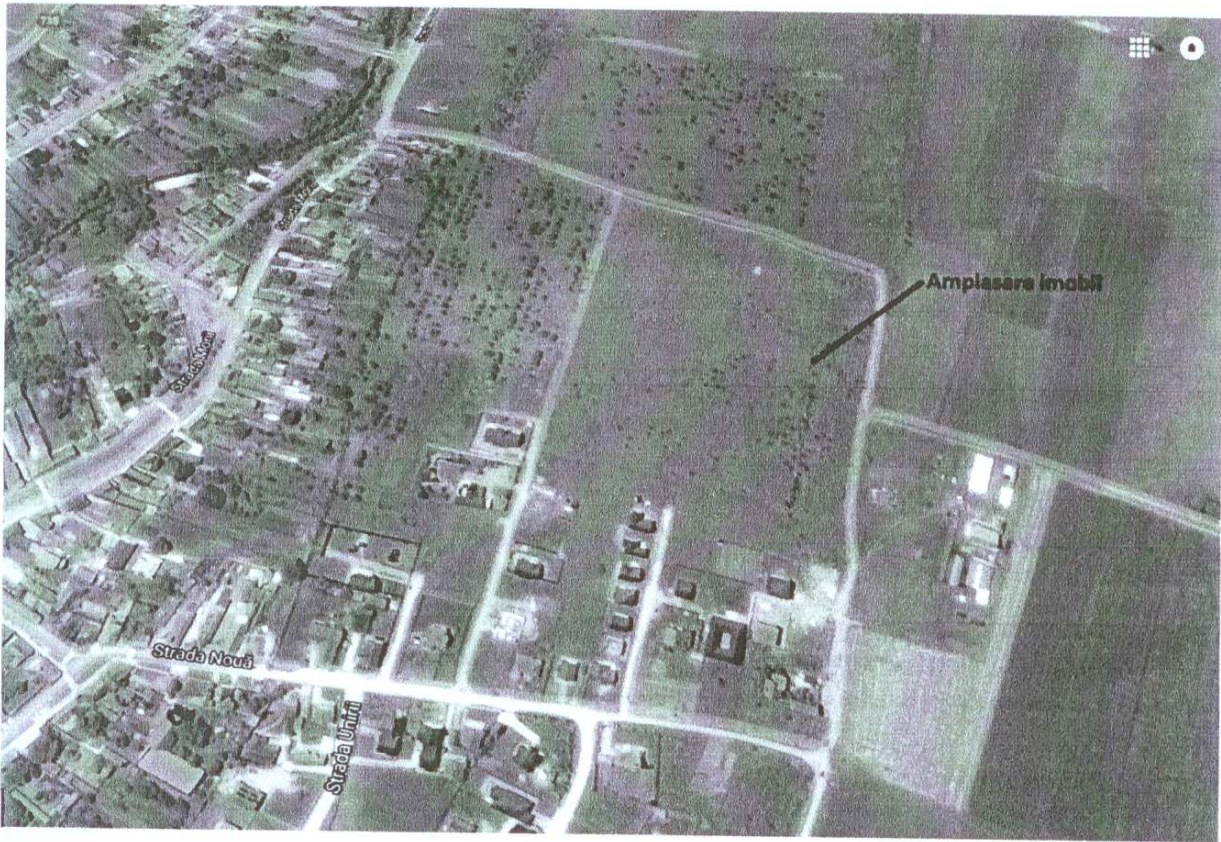


Poze raport terenuri Livada-Ghimbav, jud. Brasov



Poze raport terenuri Livada-Ghimbav, jud. Brasov





Amplasare imobil



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Nr.inreg. 8657/28.08.2017

REFERAT

la proiectul de hotarare privind aprobarea ofertei de vanzare formulata de catre DL.
ALBERT STEFAN

Proiectul este elaborat in conformitate cu prevederile art.45 alin.1 din **Legea 215/2001**, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora:

Art. 45

(1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin consiliul local adoptă hotărâri, cu votul majorității membrilor prezenți, în afară de cazurile în care legea sau regulamentul de organizare și funcționare a consiliului cere o altă majoritate.

Compartimentul de specialitate din cadrul Primăriei Orașului Ghimbav,

-analizand Proiectul de hotarare privind aprobarea ofertei de vanzare formulata de catre DL. ALBERT STEFAN.

-Vazand Raportul de evaluare teren nr.64/24.08.2017 intocmit de SC Proteus Diona Srl

-Avand in vedere prevederile art.36 alin.1 , alin.2 lit.c) alin.6. lit.a)pct.11, art.123alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administratia publica, respective

Art. 36

(1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

d) atribuții privind gestionarea serviciilor furnizate către cetățeni;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local:

a) asigură, potrivit competențelor sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

11. dezvoltarea urbană;

Art. 123

(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. **Acestea hotărăsc cu**

privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

Vazand Prevederile art.553 alin.1, art.1650, art.1657 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, respectiv:

ART. 553

Proprietatea privată

(1) Sunt obiect al proprietății private toate bunurile de uz sau de interes privat aparținând persoanelor fizice, persoanelor juridice de drept privat sau de drept public, inclusiv bunurile care alcătuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale.

ART. 1.650

Noțiune

(1) Vânzarea este contractul prin care vânzătorul transmite sau, după caz, se obligă să transmită cumpărătorului proprietatea unui bun în schimbul unui preț pe care cumpărătorul se obligă să îl plătească.

(2) Poate fi, de asemenea, transmis prin vânzare un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau orice alt drept.

ART. 1.657

Bunurile ce pot fi vândute

Orice bun poate fi vândut în mod liber, dacă vânzarea nu este interzisă ori limitată prin lege sau prin convenție ori testament.

In atari conditii, supune Consiliului Local Ghimbav spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare mai sus mentionat.

Intocmit,

C.J. Apostu Eoredana

