

HOTĂRÂREA NR. 27 din data: 27.02.2025

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea documentației de licitație publică în plic închis, în vederea vânzării unui număr de 4 (patru) loturi de teren intravilan, situate în str. Bârsei, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, județul Brașov, întrunit în ședință ordinară în data de 27.02.2025,

Având în vedere, Proiectul de hotărâre, Rapoartele de evaluare întocmite de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica: **nr. MV 238/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38936/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF.nr. 108492/Ghimbav în suprafață de 199 mp; **nr. MV nr. 239/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38937/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat în CF.nr. 108493/Ghimbav în suprafață de 221 mp; **nr. MV nr. 240/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38938/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat în CF nr. 108494/Ghimbav în suprafață de 164 mp; **nr. MV nr. 241/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38939/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF nr. 108495/Ghimbav în suprafață de 199 mp, Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu nr. 3533/19.02.2025, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare,

- prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c) alin. 6, lit. b), art. 334-346 și art. 363, alin. 1), alin. 2), alin. 4), alin. 5), alin. 6), alin. 7) și alin.8) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Referatul de aprobare, avizele comisiilor de specialitate,

În temeiul art. 139, alin. 3), lit. g) și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Rapoartele de evaluare întocmite de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, după cum urmează:

1. **Nr. MV 238/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38936/18.10.2024;
2. **Nr. MV nr. 239/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38937/18.10.2024;
3. **Nr. MV nr. 240/17.10.2024** și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38938/18.10.2024;

4. Nr. MV nr. 241/17.10.2024, înregistrat la Primăria Oraşului Ghimbav sub nr. 38939/18.10.2024, conform Anexelor nr. 1 – 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică în plic închis, a unui număr de 4 (patru) loturi de teren, situate în str. Bârsei din Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, înscrise în domeniul privat, intravilan, categoria de folosinţă curţi-construcţii, identificate în următoarele CF-uri:

- C.F nr. 108492/Ghimbev, nr. cad. 108492, în suprafaţă de 199 mp;
- C.F nr. 108493/Ghimbev, nr. cad. 108493, în suprafaţă de 221 mp;
- C.F nr.108494/Ghimbev, nr. cad. 107494, în suprafaţă de 164 mp;
- C.F.nr. 108495/Ghimbev, nr. cad. 108495, în suprafaţă de 199 mp.

Art. 3. Se aprobă documentaţia de licitaţie publică în plic închis, în vederea vânzării unui număr de 4 (patru) loturi de teren, situate în str. Bârsei, Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov.

Documentaţia cuprinde: Caietul de sarcini, Fişa de date a procedurii, Lista cu elemente de identificare a imobilelor, Formularele F0 – F4, conform Anexelor nr. 5 – 12, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Aplicarea procedurii de vânzare se realizează de către Comisia de licitaţie pentru organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice în plic închis, în vederea vânzării bunurilor aparţinând domeniului privat al Oraşului Ghimbav, numită prin Dispoziţia primarului Oraşului Ghimbav.

Art. 5 Data, ora şi locul unde se va desfăşura licitaţia publică în plic închis, vor fi stabilite prin Dispoziţia primarului şi Anunţul de licitaţie, afişat pe site-ul Primăriei Oraşului Ghimbav şi publicat conform prevederilor legale.

Art. 6. Se împuterniceşte Primarul Oraşului Ghimbav pentru organizarea licitaţiei şi semnarea comntractelor de vânzare-cumpărare şi a proceselor-verbale de predare-primire.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi transmisă către Instituţia Prefectului Braşov pentru verificarea legalităţii prin grija Secretarului general al Oraşului Ghimbav.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 13 voturi „pentru”, 0 „împotrivă” şi 0 „abţineri” din 13 consilieri prezenţi la şedinţă şi 15 consilieri în funcţie.

Contrasemnează- Secretar general
Szinatovici Dan

Prezenta hotărâre se comunică
-Instituţiei Prefectului Judeţului Braşov,
-colecţie,
-afişare,
-comunicare

Preşedinte de şedinţă
Bîrsan George

Județul Brașov

Orașul Ghimbav

Nr. 3755/20.02.2025

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea prin licitație publică în plic închis, a unor imobile-terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, înscrise în CF nr. 108492, CF nr. 108493, CF nr. 108494, CF nr. 108495 situate în Orașul Ghimbav, județul Brașov

CAP. 1 INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Art. 1.

1) Informații privind vânzătorul

Orașul Ghimbav

Cod de identificare fiscală: 4801362

Adresa: Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov

Cod postal: 507075

Telefon/fax 0268/258006; 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

web: primaria-ghimbav.ro

2) Obiectul licitației

Vânzarea prin licitație publică în plic închis a unor imobile-terenuri, proprietatea Orașului Ghimbav, înscrise în domeniului privat, după cum urmează:

1.Imobil-teren situat în Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov, intravilan, zona de Nord-Vest a localităţii, în suprafaţă de 199 mp, categoria de folosinţă curţi-construcţii, identificat prin CF. nr. 108492/Ghimbav, nr. cad. 108492, conform Raportului de evaluare nr. MV 238/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeş Mihaela-Viorica şi înregistrat la Primăria Oraşului Ghimbav sub nr. 38936/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF. nr. 108492/Ghimbav în suprafaţă de 199 mp, cu o valoare de piaţă de 4.975 Euro echivalent 24.676 lei, cu o valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conţine TVA.

2.Imobil-teren situat în Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov, intravilan, zona de Nord-Vest a localităţii, în suprafaţă de 221 mp, categoria de folosinţă curţi-construcţii, identificat prin CF. nr. 108493/Ghimbav, nr. cad. 108493, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 239/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeş Mihaela-Viorica şi înregistrat la Primăria Oraşului Ghimbav sub nr. 38937/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat în CF. nr. 108493/Ghimbav în suprafaţă de 221 mp, cu o valoare de piaţă de 5.525 Euro echivalent 27.404 lei, cu o valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conţine TVA.

3. Imobil-teren situat în Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, intravilan, zona de Nord-Vest a localităţii, în suprafaţă de 164 mp, categoria de folosinţă curţi construcţii, identificat prin CF nr. 108494/Ghimbav, nr. cad. 108494, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 240/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeş Mihaela-Viorica şi înregistrat la Primăria Oraşului Ghimbav sub nr. 38938/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF nr. 108494/Ghimbav în suprafaţă de 164 mp, cu o valoare de piaţă de 4.100 Euro echivalent 20. 336 lei, cu o valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conţine TVA.

4. Imobil-teren situat în Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, intravilan, zona de Nord-Vest a localităţii în suprafaţă de 199 mp, categoria de folosinţă curţi-construcţii, identificat prin CF nr. 108495/Ghimbav, nr. cad. 108495, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 241/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeş Mihaela-Viorica şi înregistrat la Primăria Oraşului Ghimbav sub nr. 38939/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF nr. 108495/Ghimbav în suprafaţă de 199 mp, cu o valoare de piaţă de 4.975 Euro echivalent 24.676 lei, cu o valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conţine TVA.

3) Forma de licitație

Vânzarea se face prin licitație publică în plic închis, organizată în condițiile art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 și art. 363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

4) Elemente de preț

Prețul minim de pornire a licitației este prevăzut în Anexele nr. 1- 4, parte integrantă la prezentul Caiet de sarcini, respectiv Rapoartele de evaluare întocmite de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica.

5) Termene

- a) Licitația publică în plic închis va avea loc în data și ora stabilită de vânzător prin Dispoziția primarului Orașului Ghimbav și Anunțul licitației, la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov.
- b) Termenul limită de depunere a ofertelor este stabilit de vânzător prin Dispoziția primarului și Anunțul licitației, la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, Compartimentul Registratură.
- c) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și după achitarea integrală a prețului adjudecat.
- d) Predarea – primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

6) Modalități de plată

Cumpărătorul va achita prețul adjudecat până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data comunicării referitoare la adjudecarea imobilelor în urma licitației publice.

7) Sancțiuni pentru neîncheierea contractului

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul adjudecat în termenul prevăzut la alin. 6. Modalități de plată din prezentul Caiet de sarcini, acesta pierde garanția de participare și dreptul de câștigător.

8) Cuantumul și natura garanțiilor

- a) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație corespunzătoare sumei de 3% din prețul minim de pornire al licitației pentru terenul ofertat, astfel:

Nr. Crt.	Amplasamentul terenului propus pentru vânzarea prin licitație publică	Suprafața terenului (mp)	Prețul de pornire al licitației (lei)	Garanția de participare la licitație (lei)
1.	Teren intravilan înscris în CF. nr.108492/Ghimbav	199	24.676	740,28
2.	Teren intravilan înscris în CF. nr.108493/Ghimbav	221	27.404	822,12
3.	Teren intravilan înscris în CF nr.108494/Ghimbav	164	20.336	610,08
4.	Teren intravilan înscris în CF nr.108495/Ghimbav	199	24.676	740,28

- b) Garanția de participare la licitație se depune în lei, la Serviciul Impozite și Taxe al autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2 sau prin Ordin de plată bancar depus în contul titularului – Orașul Ghimbav, CIF 4801362, IBAN RO36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanția de participare la licitație pentru vânzarea imobilului-teren în suprafață demp, situat în Orașul Ghimbav, înscris în CF nr...../Ghimbav.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII IMOBILULUI-TEREN

Condiții de eligibilitate

- 1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, română care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
 - a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
 - b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
 - c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
 - d) nu este în stare de insolvabilitate;
- 2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respectiv drept câștigătoare la licitație.

ART. 3. ORGANIZATORUL LICITAȚIE

Organizatorul licitației publice cu plic închis este Orașul Ghimbav, cu sediul în str. Lungă nr. 2, județul Brașov, CIF 4801362.

Prețul de pornire al licitației este prevăzut la art. 1, alin. 2) Obiectul licitației potrivit Rapoartelor de evaluare nr. 38936/18.10.2024; nr. 38937/18.10.2024; 38938/18.10.2024 și nr. 38939/18.10.2024, întocmite de SC MV Global Valuation SRL, evaluator autorizat, Mihaela-Viorica Verdeș, conform Anexelor 1 – 4, la prezentul Caiet de sarcini.

Prețul final de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice cu plic închis.

Cumpărătorul va achita prețul integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, dar nu mai mult de 20 de zile calendaristice de la data adjudecării imobilului în urma licitației publice.

Neplata prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației și pierderea garanției de participare la licitație.

Solicitarea clarificărilor legate de procedura de licitație se vor depune până cel târziu cu 6 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

Transmiterea răspunsurilor la clarificările solicitate, până cel târziu cu 2 zile înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

Documentația de licitație se va pune la dispoziția persoanelor interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă să nu depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu 24 ore înainte de ora de începere a licitației organizată la sediul autorității contractante din Orașului Ghimbav cu sediul în str. Lungă nr.2, județul Brașov.

Documentele de participare la licitația publică cu plic închis (Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Lista cu elementele de identificare ale imobilelor-terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, propuse pentru vânzarea prin licitație publică în plic închis, Formularele F0-F4) pot fi achiziționate de la Compartimentul Patrimoniu, contra cost.

ART. 4. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile vânzătorului

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitația publică în plic închis.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitația publică în plic închis sunt stabilite în prezentul Caiet de sarcini.

Drepturile cumpărătorului

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul-teren care face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate conform prevederilor invocate la art. 1, punctul 5. -Termene.

ART. 5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile vânzătorului

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului imobilul-teren liber de orice sarcini.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

Să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare cumpărare. Toate taxele ocazionate de autentificare a contractului de vânzare cumpărare la notar vor fi suportate de cumpărător.

Obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului-teren la valoarea adjudecată la licitație în termenul prevăzut de vânzător anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să plătească toate cheltuielile aferente vânzării-cumpărării (taxele de autentificare, onorariul notarial și alte cheltuieli efectuate în scopul vânzării-cumpărării imobilului-teren).

CAP. II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Prezentele instrucțiuni cuprind date și informații asupra desfășurării licitației publice, organizată de autoritatea contractantă din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, în vederea vânzării prin licitație publică în plic închis a unor imobile-terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, prevăzute la art. 1, alin. 2) Obiectul licitației.

Documentația de participare la licitația publică în plic închis, poate fi achiziționată, după publicarea Anunțului licitației, contra cost, de la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov, Compartimentul Patrimoniu.

Depunerea ofertelor se va face la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, Compartimentul Registratură până la data și ora specificată în Dispoziția primarului și Anunțul licitației publice.

ART. 6. Principii pentru atribuirea contractului de vânzare

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată sunt:

- a) **transparența** – punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- b) **tratamentul egal** – aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată;
- c) **proporționalitatea** – orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitate participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

ART. 7.

Atribuirea contractului de vânzare se face prin procedură de licitație publică în plic închis, cu respectarea prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 8.

Procedura de atribuire este licitația publică în plic închis, procedură la care orice persoană fizică are dreptul de a depune ofertă.

ART. 9.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală, pe pagina de internet a autorității contractante, ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

ART. 10.

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de licitație de către Consiliul Local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum denumirea, codul de identificare, fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie vândute;
- c) informații privind documentația de licitație: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de licitație, denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de licitație, costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) soluționarea contestațiilor, sau după caz, instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii.

ART. 11

Anunțul de licitație publică în plic închis, se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

ART. 12.

Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanelor interesate pe suport de hârtie, documentația de licitație în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

ART. 13. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

- 1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație, participanții la licitație se pot înscrie și depune oferta pentru imobilul-teren ce urmează a fi licitat.
- 2) Oferta se redactează în limba română și se depune într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
- 3) Oferta se depune la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov și conține două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la Registratura Primăriei, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
Plicul exterior sigilat se va depune însoțit de o cerere de participare la licitație pusă la dispoziție de organizatorul licitației, cu documentele de valabilitate/capabilitate;
Plicul interior cu oferta propriu-zisă, se înscriu numele ofertantului precum și domiciliul acestuia.
- 4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă/lot.

ART. 14. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Informații generale

- 1) În ziua și ora precizată în Dispoziția primarului Orașului Ghimbav privind organizarea licitației și Anunțul procedurii publicat, în prezența comisiei de licitație (evaluare), participanții sunt invitați în sală.
- 2) Președintele comisiei de licitație dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modul de desfășurare a licitației publice în plic închis și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- 3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot de teren.
- 4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de licitație are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire a licitației.
- 5) Comisia de licitație stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.
- 6) Licităția publică în plic închis se va organiza pentru fiecare lot de teren în parte, cu participarea ofertanților, conform listei de participare și începe cu deschiderea plicurilor exterioare și verificarea de către membrii comisiei de licitație a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la autoritatea contractantă pentru lotul de teren/CF.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal, Etapa I – Deschiderea plicurilor exterioare, în care se va consemna rezultatul analizei, urmând a fi semnat de către membrii comisiei de licitație și de către ofertanții lotului, aceștia după care se retrag.

După parcurgerea licitației publice cu plic închis pentru primul lot înscris în lista de participare, se trece la următorul lot, procedând identic și pentru celelalte loturi până la epuizarea acestora.

- 7) În cazul în care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate a documentației depuse și înregistrată pentru licitația publică cu plic închis, se trece la Etapa II - Deschiderea plicurilor interioare și analizarea ofertelor.

După analizarea ofertelor, comisia de licitație stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de valabilitate/capabilitate, iar rezultatul va fi consemnat în procesul-verbal al etapei II, urmând a fi semnat de membrii comisiei de licitație.

- 8) În termen de 1 (o) zi lucrătoare, Comisia de licitație întocmește un Raport al licitației publice cu plic închis pe care îl transmite autorității contractante.
- 9) În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de licitație publică cu plic închis, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

- 10) Persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație publică cu plic închis, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației.
- 11) Contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin Dispoziția primarului.
- 12) În cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acesta se poate adresa instanțelor de judecată în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 13) În cazul în care, în urma publicării Anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot de teren scos la licitație, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație doar pentru loturile pentru care nu au fost depuse două oferte.
- 14) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.
- 15) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație

ART. 15. DOCUMENTELE DE VALABILITATE/CAPABILITATE

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației (lotul de teren înscis în CF) pentru care este depusă oferta și va conține următoarele documente:

- 1) scrisoare de înaintare a ofertantului (F0);
- 2) fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- 3) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F2);
- 4) dovada privind achitarea datoriilor fiscale către bugetul local – Certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);
- 5) declarația pe proprie răspundere de eligibilitate a persoanei fizice că nu se află în stare de insolvabilitate (F3);
- 6) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- 7) copie după actul de identitate a ofertantului;
- 8) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia Caietului de sarcini;
- 9) documente/înscrisuri doveditoare, din care să reiasă că ofertantul se învecinează cu imobilul-teren scos la licitația publică (după caz).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului și domiciliul acestuia.

- a) Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă/lot. (F4)
- b) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă;

c) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în Anunțul licitației;

d) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă;

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

ART.16. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

- 1) Ofertanții au obligația să constituie garanții pentru participare la licitație, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul.
- 2) Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantum, conform tabelului prevăzut la art. 1, alin. 8) din Caietul de sarcini.
- 3) Garanția de participare la licitație se depune în lei, direct la Serviciul Impozite și Taxe din carul autorității contractante din Orașul Ghimbav sau prin Ordin de plată bancar depus în contul Orașului Ghimbav, CIF 4801362, IBAN RO 36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru vânzare imobil-teren, în suprafață demp, înscris în CF nr./Ghimav situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov.
- 4) Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea de vânzare rezultată în urma licitației, pentru cei, ce adjudecă imobilul-teren.
- 5) Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul câștigător își retrace oferta pe perioada de valabilitate sau în cazul în care nu semnează contractul în termen.
- 6) Durata de valabilitate a garanției de participare este aceeași cu durata de valabilitate a ofertei, adică de 30 de zile.
- 7) Pentru persoanele participante la licitație care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție se vor restitui la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.
- 8) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul stabilit și având perioadă de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de licitație – etapa deschiderea plicurilor exterioare.

ART. 17. PRECIZĂRI PRIVIND COMPONENTA ȘI COMPETENȚA COMISIEI DE LICITAȚIE

- 1) Comisia de licitație este compusă din 5 (cinci) membri, numită prin Dispoziția Primarului Orașului Ghimbav.

- 2) Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:
 - a) după analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal Etapa I – Deschiderea plicuri exterioare, în care se va consemna rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație și de către ofertanții lotului de teren după care aceștia se retrag.
 - b) în cazul în care îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate a ofertei, depusă și înregistrată pentru licitație, se trece la analizarea plicurilor interioare;
 - c) după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de licitație stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriilor de atribuire, rezultat care va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - Deschiderea plicurilor interioare și în termen de o zi lucrătoare întocmește un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

ART. 18. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

- 1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentația de licitație;
- 2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

ART.19. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

CAP.III. INSTRUCȚIUNI DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDAREA LOR

ART.20. CRITERII DE ATRIBUIRE

privind evaluarea ofertelor pentru vânzarea imobilelor-terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, prevăzute la art. 1, alin. 2) Obiectul licitației:

- a) **Criteriul de atribuire este cel mai mare punctaj;**
- b) Comisia de licitație publică în plic închis, va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de atribuire prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu.

Criteriile de atribuire ale Ofertei

Criteriul..... număr de puncte

- 1) Oferta financiară (Formular F4).....- număr maxim 60 puncte
- 2) Dovada din care să reiasă că participantul la licitație se învecinează cu imobilul-teren scos la licitația publică..... - număr maxim 40 puncte.

TOTAL.....-număr maxim 100 puncte

Prețul Ofertat

_____ înmulțit cu 60 puncte = X

Oferta cu cel mai mare preț

- c) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii pentru lotul/CF-ul indicat în ofertă.
- d) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după aceasta, iar în cazul egalității în continuare, comisia de licitație va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte pentru stabilirea ofertantului câștigător;
- e) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de vânzare cumpărare va atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.
- f) În situația în care nu a fost posibilă încheierea contractului de vânzare cumpărare, procedura va fi anulată, iar autoritatea contractantă va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii iar caietul de sarcini și documentația de atribuire își vor păstra valabilitatea.

CAP. IV INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

ART.21. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- 1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare cumpărare în situația în care constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

- 2) În sensul prevederilor alin. 1) procedura de licitație publică în plic închis se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de licitație și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau/omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
 - c) încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;
 - d) autoritatea contractantă are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație în plic închis, în cel mult 3 zile lucrătoare, de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

ART. 22. DEPUNEREA, SOLUȚIONAREA CONTESTAȚIILOR ȘI COMPETENȚA SOLUȚIONĂRII CONTESTAȚIILOR

- a) persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației;
- b) contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin Dispoziție de primar;
- c) în cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acestea se pot adresa instanței în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 23. DISPOZIȚII FINALE

- 1) Procedura licitației este: licitație publică cu plic închis;
- 2) Costul documentației de licitație este de 100 (una sută) lei;
- 3) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan

Președinte de ședință

Bîrsan George

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

**pentru vânzarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri aparținând
domeniului privat al Orașului Ghimbav, înscrise în CF nr. 108492,
CF nr. 108493, CF nr. 108494, CF nr. 108495 situate în Orașul Ghimbav,
județul Brașov**

ART. 1. Informații generale

1) Date despre proprietar/autoritate contractantă

Orașul Ghimbav

Cod de identificare fiscală :4801362

Adresa: Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2,

Județul Brașov, Cod 507075

Tel. 0268258006, Fax. 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

2) Date privind procedura de licitație

- a) Documentația de licitație publică în plic închis poate fi achiziționată, după publicarea Anunțului de publicitate, contra cost, de la sediul autorității contractante din Orașului Ghimbav, str. Lungă nr.2, Compartimentul Patrimoniu.
- b) Informații suplimentare pot fi obținute de la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, Compartimentul Patrimoniu, interior 222, persoana de contact: d-na Șerban Manuela;
- c) Data organizării licitației publice în plic închis va fi stabilită prin Dispoziție emisă de primarul Orașului Ghimbav iar Anunțul licitației publice va fi publicat cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data stabilită a licitației.
- d) Termenul limită de depunere a documentației de participare la licitație este cu 24 ore înainte de data licitației, acestea se vor depune la sediul autorității contractante din Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, Compartimentul Registratură.
- e) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la adjudecarea ofertei.

f) Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

ART. 2. Obiectul contractului

Vânzarea prin licitație publică în plic închis a unor imobile-terenuri, proprietatea Orașului Ghimbav, înscrise în domeniului privat, după cum urmează:

1.Imobil-teren situat în Orașului Ghimbav, județul Brașov, intravilan, zona de Nord-Vest a localității, în suprafață de 199 mp, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin CF. nr. 108492/Ghimav, nr. cad. 108492, conform Raportului de evaluare nr. MV 238/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38936/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF. nr. 108492/Ghimav în suprafață de 199 mp, cu o valoare de piață de 4.975 Euro echivalent 24.676 lei, valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conține TVA.

2.Imobil-teren situat în Orașului Ghimbav, județul Brașov, intravilan, zona de Nord-Vest a localității, în suprafață de 221 mp, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin CF. nr. 108493/Ghimav, nr. cad. 108493, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 239/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38937/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF. nr. 108493/Ghimav în suprafață de 221 mp, cu o valoare de piață de 5.525 Euro echivalent 27.404 lei, valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conține TVA.

3. Imobil-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, intravilan, zona de Nord-Vest a localității, în suprafață de 164 mp, categoria de folosință curți construcții, identificat prin CF nr. 108494/Ghimav, nr. cad. 108494, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 240/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38938/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF nr. 108494/Ghimav în suprafață de 164 mp, cu o valoare de piață de 4.100 Euro echivalent 20. 336 lei, cu o valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conține TVA.

4. Imobil-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, intravilan, zona de Nord-Vest a localității în suprafață de 199 mp, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin CF nr. 108495/Ghimav, nr. cad. 108495, conform Raportului de evaluare nr. MV nr. 241/17.10.2024 întocmit de SC MV Global Valuation SRL prin evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica și înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38939/18.10.2024 privind evaluarea terenului identificat prin CF nr. 108495/Ghimav în suprafață de 199 mp, cu o valoare de piață de 4.975 Euro echivalent 24.676 lei, valoare rotunjită unitară (MP) de 25 Euro echivalent 124 lei. Valoarea nu conține TVA.

ART. 3. Condiții de participare

Are dreptul de a participa la licitația publică în plic închis orice persoană fizică care îndeplinește următoarele condiții:

- a) a achitat garanția de participare și a achiziționat documentația de licitație;
- b) a depus cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvabilitate;

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile din domeniul privat al orașului Ghimbav în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

ART.4. Garanția de participare

Garanția de participare se constituie în scopul protejării organizatorului procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

- 1) Participanții la licitație au obligația să constituie garanție de participare, angajându-se astfel să semneze contractul, în cazul în care adjudecă imobilul. Participanții la licitație vor depune garanția de participare la licitație în cuantumul de 3% din prețul minim stabilit al licitației, prevăzut la art 2. Obiectul contractului, pentru fiecare ofertant.
- 2) Garanția de participare la licitație se poate achita cu numerar la Serviciul Impozite și Taxe din cadrul instituției sau prin Ordin de plată bancar în contul titularului - Orașul Ghimbav, CIF 4801362, cont IBAN: RO 36 TREZ 1375 006X XX00 0034 deschis la Trezoreria Mun. Codlea, cu specificația la obiectul plății – garanție de participare la licitație pentru imobilul-teren în suprafață deînscriș în CF nr...../Ghimav. Garanția de participare la licitație va reprezenta avansul din valoarea imobilului-teren rezultată în urma licitației, pentru cei ce adjudecă imobilul respectiv.
- 3) Garanția de participare se pierde în cazul în care participantul la licitație se retrage sau în cazul în care nu semnează contractul de vânzare-cumpărare în termen.
- 4) Pentru participanții la licitație care nu au câștigat licitația, fondurile constituite drept garanție de participare se vor restitui la solicitare scrisă, în termen de 15 zile de la data adjudecării.
- 5) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanelor interesate pe suport de hârtie, documentația de licitație în plic închis în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora. Documentația de licitație în plic închis (Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, etc), pot fi achiziționate de la Compartimentul Patrimoniu, contra cost.

6) Prețul documentației de atribuire este de 100 lei.

ART. 5. Documente de eligibilitate/calificare

Documentele de calificare solicitate sunt următoarele:

- 1) scrisoare de înaintare a ofertantului (F0);
- 2) fișa cu informații generale privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F1);
- 3) declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (F2);
- 4) dovada privind achitarea datoriilor fiscale către bugetul local – Certificat de atestare fiscală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii ofertei);
- 5) declarația pe proprie răspundere de eligibilitate a persoanei fizice că nu se află în stare de insolvență (F3);
- 6) împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul;
- 7) copie după actul de identitate a ofertantului;
- 8) dovada privind plata garanției de participare și a actului doveditor de intrare în posesia Caietului de sarcini;
- 9) documente/înscrisuri doveditoare, din care să reiasă că ofertantul/participantul la licitație se învecinează cu imobilul-teren scos la licitația publică (după caz).

ART. 6. Instrucțiuni pentru ofertanți - Informații generale

- 1) În ziua și ora precizată în Dispoziția primarului Orașului Ghimbav privind organizarea licitației și Anunțul procedurii publicat, în prezența comisiei de licitație (evaluare), participanții sunt invitați în sală.
- 2) Președintele comisiei de licitație dă citire publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modul de desfășurare a licitației publice în plic închis și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- 3) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot de teren.
- 4) Depunerea documentelor solicitate prin documentația de licitație are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire a licitației.
- 5) Comisia de licitație stabilește lista de participare în ordinea înregistrării ofertelor depuse, în baza căreia se admite participarea la licitație.
- 6) Licitația publică în plic închis se va organiza pentru fiecare lot de teren în parte, cu participarea ofertanților, conform listei de participare și începe cu deschiderea plicurilor exterioare și verificarea de către membrii comisiei de licitație a documentelor de valabilitate/capabilitate depuse și înregistrate la autoritatea contractantă pentru lotul de teren/CF.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal, Etapa I – Deschiderea plicurilor exterioare, în care se va consemna rezultatul analizei, urmând a fi semnat de către membrii comisiei de licitație și de către ofertanții lotului, aceștia după care se retrag.

După parcurgerea licitației publice cu plic închis pentru primul lot înscris în lista de participare, se trece la următorul lot, procedând identic și pentru celelalte loturi până la epuizarea acestora.

- 7) În cazul în care îndeplinesc condițiile de valabilitate/capabilitate a documentației depuse și înregistrată pentru licitația publică cu plic închis, se trece la Etapa II - Deschiderea plicurilor interioare și analizarea ofertelor.
După analizarea ofertelor, comisia de licitație stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de valabilitate/capabilitate, iar rezultatul va fi consemnat în procesul-verbal al etapei II, urmând a fi semnat de membri comisiei de licitație.
- 8) În termen de 1 (o) zi lucrătoare, Comisia de licitație întocmește un Raport al licitației publice cu plic închis pe care îl transmite autorității contractante.
- 9) În termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de licitație publică cu plic închis, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul câștigător cât și pe cei ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- 10) Persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație publică cu plic închis, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației.
- 11) Contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin Dispoziția primarului.
- 12) În cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acesta se poate adresa instanțelor de judecată în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 13) În cazul în care, în urma publicării Anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot de teren scos la licitație, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație doar pentru loturile pentru care nu au fost depuse două oferte.
- 14) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație iar licitația va fi organizată în aceleași condiții.
- 15) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație

ART. 7. Procedura

- (1) Tipul procedurii: **licitație publică cu plic închis;**
- (2) Prețul de pornire al licitației este prevăzut în Caietul de sarcini;
- (3) Moneda este în LEI;

ART. 8. Proceduri de contestare

- a) persoanele nemulțumite de decizia comisiei de licitație, pot formula contestație în termen de 6 zile lucrătoare de la data luării la cunoștință de rezultatul licitației;
- b) contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin dispoziție de primar;

- c) în cazul persoanelor nemulțumite de decizia comisiei de contestație privind rezultatul licitației, acestea se pot adresa instanței în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a Contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ART. 9. Dispoziții finale

- 1) Procedura licitației este: licitație publică cu plic închis;
- 2) Costul documentației de licitație este de 100 (una sută) lei;
- 3) Cheltuielile generate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică și a documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în Cartea Funciară vor fi suportate de cumpărător.

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan



Președinte de ședință

Bîrsan George



Județul Brașov

ANEXA nr. 7

Orașul Ghimbav

Nr. 3758/20.02.2025

LISTA

cu elementele de identificare ale imobilelor terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, județul Brașov, propuse pentru vânzarea prin licitație publică în plic închis

Nr. Crt.	Amplasamentul imobilului-teren propus pentru vânzarea prin licitație publică	Carte Funciară Nr. cadastral	Suprafața terenului (mp)	Categoria de folosință	Prețul de pornire al licitației publice de vânzare (lei)
1	Orașul Ghimbav, județul Brașov Teren intravilan	108492/Ghimbav 108492	199	Curți construcții	24.676
2.	Orașul Ghimbav, județul Brașov Teren intravilan	108493/Ghimbav 108493	221	Curți construcții	27.404
3.	Orașul Ghimbav, Județul Brașov Teren intravilan	108494/Ghimbav 108494	164	Curți construcții	20.336
4.	Orașul Ghimbav, județul Brașov Teren intravilan	108495/Ghimbav 108495	199	Curți construcții	24.676

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan

Președinte de ședință

Bîrsan George

Ofertant.....

Domiciliul.....

Către,

Primăria Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Ca urmare a Anunţului public de aplicare a procedurii de licitaţie publică organizată în data de, ora.....la sediul Primăriei Oraşului Ghimbav, pentru vânzarea imobilului-teren situat în Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, domeniul privat, în suprafaţă de.....mp, categoria de folosinţă curţi-construcţii, identificat în CF nr...../Ghimav, alăturat vă transmitem coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând documentaţia de participare la licitaţia publică.

Ofertant.....

Semnătura.....

Data completării.....

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan



Preşedinte de şedinţă

Bîrsan George



FORMULAR (F1)

Anexa nr. 9

Ofertant

.....

Domiciliul.....

FIȘA INFORMAȚII GENERALE

- 1) **Ofertant.....**
- 2) **Cod Numeric Personal.....**
- 3) **Domiciliul/adresă.....**
- 4) **Telefon/fax/e-mail.....**
- 5) **Împuternicit (dacă este cazul).....**
- 6) **Nr. cont bancar.....**
- 7) **Banca.....**

Numele și prenumele,

.....

Semnătura ,

.....

Data întocmirii,

.....

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan



Președinte de ședință

Bîrsan George



Ofertant,

.....

Domiciliul.....**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Examinând documentația de participare la licitație publică privind vânzarea imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, în suprafață demp, categoria de folosință curți-construcții, domeniul privat, înscris în CF nr....., nr. cad.....vă transmit alăturat plicul sigilat, conținând documentația de participare la licitația publică pentru cumpărarea imobilului sus menționat.

Am luat la cunoștință, ca în cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare voi pierde calitatea de câștigător și garanția de participare.

Subsemnatul, îmi angajez răspunderea exclusivă, sub sancțiunile aplicate faptelor penale de fals și uz de fals, pentru legalitatea și autenticitatea tuturor documentelor prezentate în original și copii, în vederea participării la procedura de licitație publică.

Am luat la cunoștință de prevederile documentației de participare la licitație și sunt de acord ca procedura de licitație publică să se desfășoare în conformitate cu aceasta

Ofertant,

.....

Semnătura,

.....

Data completării.....**Contrasemnează- Secretar general****Szinatovici Dan****Președinte de ședință****Bîrsan George**

Ofertant,

.....

Domiciliul.....

DECLARAȚIE**privind eligibilitatea**

Subsemnatul(a).....împuternicit (dacă este cazul)
al.....

cu domiciliul în.....CNP..... în calitate de participant la licitația publică privind vânzarea imobilului-teren situat în Orașul Gimbav, județul Brașov, domeniul privat, categoria de folosință curți-construcții, în suprafață demp, identificat în CF nr...../Ghimbav, nr. cad..... sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe propria răspundere că:

- 1) nu sunt în stare de insolvabilitate, ca urmare a pronunțării unei hotărâri judecătorești;
- 2) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- 3) în ultimii 2 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- 4) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- 5) în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;
- 6) informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false;

Subsemnatul, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații

Ofertant.....

Semnătura.....

Data completării.....

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan

Președinte de ședință

Bîrsan George

Ofertant,

.....

Domiciliul.....

Către,

Primăria Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov

OFERTĂ

Examinând Documentaţia de atribuire şi Caietul de sarcini,

Subsemnatul....., cu domiciliul
în....., CNP....., ofer ca în
conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în acestea, să cumpăr imobilul-teren situat în
Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, în suprafaţă demp, categoria de folosinţă curţi-
construcţii, înscris în CF nr...../Ghimav, nr. cad..... la următorul preţ:

Oferta este de.....lei.....

(se va scrie în cifre)

(se va scrie în litere)

Mă angajez să menţin această ofertă valabilă pe perioada de timp de 30 de zile, necesară
desfăşurării procedurii de vânzare prin licitaţie publică.

Până la încheierea şi semnarea contractului de vânzare-cumpărare această ofertă, împreună
cu comunicarea transmisă de dvs. prin care oferta mea este acceptată ca fiind câştigătoare, va
constitui un contract-angajament între noi.

Nume şi Prenume.....

în calitate de ofertant,

Semnătura.....

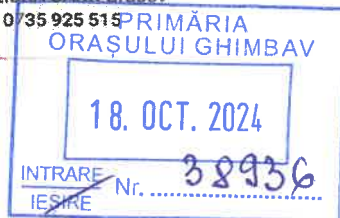
Data completării.....

Contrasemnează- Secretar general

Szinatovici Dan

Preşedinte de şedinţă

Bîrsan George



RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 199 mp

Nr. MV 238/17 octombrie 2024

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan în suprafață de 199 mp identificat prin CF nr.108492 Ghimbav, nr.cad.108492
oras Ghimbav, jud. Brasov

SCOPUL EVALUARII

VÂNZARE

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

PRIMARIA GHIMBAV

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0843/2024	MV GLOBAL VALUATION S.R.L. 
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2024
Asigurare profesională	50.000 EURO nr. 23122483699/30.12.2023
Datele de contact ale societății de evaluare	str. Mihail Kogălniceanu nr.18/20, Mezanin, biroul 17, bl.1K, sc. D, mun. Brașov, jud. Brașov telefon: 0735 925 515 e-mail: office@evaluarebrasov.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate și folosite, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al MV GLOBAL VALUATION SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati.....	5
I.3. Scopul evaluării.....	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii	6
I.6. Data evaluării.....	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	10
I.12. Descrierea raportului.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	12
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
II.4. Date privind impozitele și taxele	13
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
II.6. Analiza celei mai bune utilizari	14
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
III.1. Definirea pieței specifice	15
III.2. Analiza ofertei competitive	16
III.3. Analiza cererii	16
III.4. Echilibrul pieței.....	17
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....	17
Capitolul IV: EVALUARE	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

Teren intravilan în suprafața de 199 mp, categoria de folosință: curți construcții

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, jud. Brașov

Numar Carte funciara 108492 Ghimbav, Nr.cad. 108492

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: **ORAȘUL GHIMBAV** conform informațiilor primite de la client, înscrise în Cartea funciara nr. 108492 Ghimbav Nr.cad. 108492.

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea **vânzării**.

Tipul valorii adecvate scopului

Tipul valorii: valoarea de piață.

Conform **SEV 104** din Standardele de evaluare a bunurilor, „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea valorii de piață, am aplicat **abordarea prin piață**, luând în considerare principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și al condițiilor externe. Metoda utilizată în evaluare au fost metoda **Comparației directe**.

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că **1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024**

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată de evaluator în data de 14.10.2024

Data evaluării: **14 octombrie 2024**

Data raportului: **17 octombrie 2024**



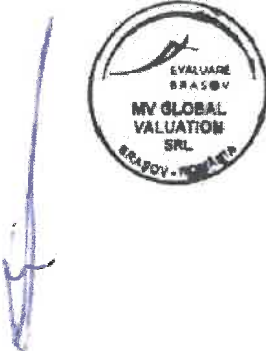
Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării metodei comparațiilor:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE EVALUATĂ (VALOARE ROTUNJITĂ) TEREN IN SUPRAFATA DE 199 MP	4.975 EUR echivalent 24.676 LEI
VALOARE ROTUNJITĂ UNITARĂ (MP)	25 EUR echivalent 124 LEI

VALOAREA NU CONȚINE TVA

INTOCMIT DE:



**MV GLOBAL VALUATION SRL
MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0843/2024**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024**



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de firma **MV GLOBAL VALUATION SRL** , Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0843/2024, cu sediul social în Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Braşov, număr de înregistrare la Registrul Comerţului J08/3169/2021 şi Cod Unic de Înregistrare 45166250. Administratorul firmei este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2024.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmatiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



Membru titular ANEVAR
ing. Mihaela-Viorica Verdes
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie nr. 17055/2024



I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietarul imobilului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip „teren intravilan cu suprafața de 199 mp”, identificat și delimitat de actele de proprietate și de către client, în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este :

- Teren intravilan în suprafața de 199 mp identificat prin CF nr.108492 Ghimbav, nr.cad.108492, extras eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024, categorie de folosință „curți construcții”.

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, zona de Nord-Vest a localității.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data evaluării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este un **drept deplin**, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr.108492 Ghimbav.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2024**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14 octombrie 2024**.

I.8. Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că

1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



I.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.



Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 108492 Ghimbav, eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024
- Plan de încadrare în zonă
- Certificat de Urbanism nr. 194/04.10.2024 emis de Primăria Orașului Ghimbav

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.



- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau aspecte nerelevante ale proprietății;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * **Nu sunt.**

I.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.



I.13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

I.14. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

I.15. Cadrul general - termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial.

Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.



Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică și cadastrală

Proprietatea subiect – teren intravilan în suprafața de 199 mp, identificat prin număr cadastral 108492, având categoria de folosință „curți construcții”, teren neîmprejmuit și fără acces direct din drum.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului fost dobândit prin Lege de către ORAȘUL GHIMBAV în domeniul privat, în cota actuală 1/1.

Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență.

În Ghimbav este construit Aeroportul Internațional Brașov, care deservește județul Brașov și județele limitrofe, primul aeroport construit după 1989;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Ghimbav a crescut la 7.208 locuitori față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 4.698 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,56%), cu o minoritate de maghiari (1,96%).

Zona de amplasare



- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **orașul Ghimbav**, într-o zonă periferică de Nord-Vest a localității. La o distanță de aproximativ 50 metri, spre Nord, se află linia de Cale Ferată simplă, neelectrificată Brașov-Podu Olt. Conform OUG nr. 12 din 7 iulie 1998 publicat în Monitorul Oficial nr. 254/8.07.1998, terenul se află în limita a 100 metri, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată, care formează zona de protecție a infrastructurii feroviare. Această amplasare a proprietății subiect, implică anumite restricții de construire sau utilizare a terenului, fapt care se va reflecta asupra valorii estimate de către evaluator.
- Accesul la proprietate se realizează:
 - Proprietatea subiect **nu are acces direct** la drum.
 - **Planeitatea:** terenul este plan
 - **Forma:** proprietatea are o formă regulată.
- Zona este **sistemată, utilitățile complete: apă, energie electrică, gaz, canalizare.**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case de locuit cu terenuri curți) și terenuri libere
 - Unitati comerciale: **nu**
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati de cult: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto:
 - **DN 1**
- Calitatea rețelilor de transport: **sosea asfaltată cu 2 benzi / sens de circulație.**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială, cu posibile restricții din cauza vecinătății liniilor de cale ferată.**
- În zonă sunt amplasate **case de locuit cu terenuri curți și terenuri libere**
- Imobilul este amplasat în zona **periferică de Nord**
- Din punct de vedere economic: **zona dezvoltată economic, cu un somaj scăzut.** Nivelul educational al rezidenților este peste mediu.
- Din punct de vedere edilitar: **nu se observa o activității de construire în zona,** noile zone rezidențiale se dezvoltă la periferia orașului, zona de Sud-Est.
- Mijloacele de transport în comun: **autobuze RAT Brașov**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare scazuta în limitele orasului Ghimbav

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona **periferică de Nord a orașului Ghimbav**, zona cu caracter preponderent **rezidențial, infrastructura completa, ambient civilizat.**

II.4. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.6. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Trecând prin toate filtrele amintite mai sus, proprietatea evaluată se află în următoarea situație:

-  conform Certificatului de Urbanism nr. 194/4.10.2024, în zonă există un PUZ „Strada Făgărașului – ieșire spre Codlea” care prevede că destinația este de zonă mixtă: pentru locuire, zonă spații verzi, grădini, parcuri. Având în vedere atât suprafața, cât mai ales lipsa de acces direct, concluzia privind CMBU a terenului subiect este cea de **grădină**.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și resistematizare în viitor, putem considera că există și o altă utilizare a terenului considerat liber: rezidențială, doar în ipoteza alipirii cu terenurile învecinate și după crearea unui drum de acces.



Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren intravilan**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona centrală cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea*



- *Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Oferta de terenuri rezidentiale ramane, la nivelul anului 2024, apropiata ca volum de cea din anii anteriori; oferta de terenuri de dimensiuni mici, dar construibile (suprafete între 400-700 mp) fiind scăzută deși ar beneficia de o rata de absorbtie buna, fiind ideale pentru construirea unei proprietăți rezidențiale. Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2024, păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Consultanții spun că nu se așteaptă la scăderi semnificative ale prețurilor în perioada următoare.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes scăzut pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare dar în zone mai bune din punct de vedere edilitar.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.



III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este “prețul dorit” de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier de descendent datorită incertitudinii actuale. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din puține proprietăți similare ca funcționalitate și suprafață, majoritatea fiind cu suprafețe mai mari.

În momentul de față, proprietățile supuse evaluării, aparțin unei piețe în stagnare, cunoscută sub numele de piața a cumpărătorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea **valorii de piata** a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vânzării. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin **metoda comparației directe**.

Având în vedere faptul că pe terenul evaluat există o construcție care aduce valoare acestuia, dar în piață nu au putut fi identificate proprietăți similare, pentru a se putea aplica metoda extracției de pe piață, evaluatorul a aplicat metoda comparației directe în ipoteza terenului liber.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1 Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- **comparația vânzărilor,**
- **alocarea,**
- **extracția,**
- **parcelarea,**
- **dezvoltarea,**
- **tehnica reziduală,**
- **capitalizarea rentei funciare.**

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează *la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber* pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Prețurilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egală cu marja negocierii recunoscută de piața și confirmată de agențiile imobiliare, cât și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare si partial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustata a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai puține ajustari (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

Grila datelor de piață

Criteriu de comparatie: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108492	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
Pret vanzare lot (euro)	199,00	49.000	90.402	95.200	79.000
Suprafata (mp)		490	741	680	673
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108492	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673
Utilitati	în zonă	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT
Cea mai buna utilizare	grădină	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

În acest context, valoarea estimată a terenului este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe este prezentata in Anexa 1).

VALOARE DE PIATA TEREN	4.975 EUR	echivalent 24.676 LEI
------------------------	-----------	-----------------------

VALOAREA NU CONȚINE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024



[Handwritten signature]



Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate **teren intravilan de 199 mp**. Piața vanzarilor, în Ghimbav, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piață**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piață, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **zonele analizate** se tranzacționează proprietăți similare (dar construibile), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	
4.975 EUR	echivalent 24.676 LEI
25 EUR/mp	echivalent 124 LEI/mp
DATA EVALUĂRII	14.10.2024
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

VALOAREA NU CONȚINE TVA.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – abordarea prin piață
- **Anexa nr. 2** – Localizare și fotografii
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piață utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)						
Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108492	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000	
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673	
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 9-15%
Ajustare procentuala		-15%	-12%	-14%	-9%	
Valoare ajustare		-15,00	-15,00	-20,00	-10,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
	fara	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO / mp					
Pret vanzare		85,00	107,00	120,00	107,38	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
RESTRICȚII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
LOCALIZARE						
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108492	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece se afla in zone rezidentiale noi, mai departe de poluarea fonica generata de calea ferata.
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustare		-17,00	-21,40	-24,00	-21,48	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673	Au fost ajustate negativ toate cele 4 comparabile, acestea fiind cu suprafata mai mare de teren, fiind mai atractive pentru piata specifica
Ajustare procentuala		-5%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-4,25	-10,70	-12,00	-10,20	
Pret ajustat		63,75	74,90	84,00	75,71	
Utilitati	fără	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au utilitati in proximitate si pot fi realizate bransamente cu costuri mai mici.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-8,5	-10,7	-12,0	-10,2	
Pret ajustat		55,25	64,20	72,00	65,50	
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dispun de acces direct la strazi indiferite grade de realizare.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-15%	-15%	
Valoare ajustare		-8,84	-10,70	-18,00	-15,57	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)						
Cea mai buna utilizare	grădina	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dimensiunile si deschiderile permit construirea rezidentiala.
Ajustare procentuala	teren constructibil conform CU, dar cu deschidere de doar 10 metri	-25%	-25%	-25%	-25%	
Valoare ajustare		-22	-27	-30	-26	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Ajustare totala neta		-60	-80	-96	-84	
Ajustare totala neta (%)		-71%	-75%	-80%	-78%	
Ajustare totala bruta		80,18	80,25	96,00	83,78	
Ajustare totala bruta (%)		70,8%	75,0%	80,0%	78,0%	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe		4,939 EURO				A fost aleasa comparabila 1 deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.
		24,569 LEI				
		24,82 EURO/mp				
		123,5 LEI/mp				
		4,9744 Curs valutar				
		14.10.2024 Data evaluarii				

ANEXA 2 – LOCALIZARE ȘI FOTOGRAFII



Comparabila 1 - 490 m², teren de vanzare - Brasov (judet), Ghimbav - 5037848 • www.storia.ro

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Anunțuri rezidențiale ▾ Company ▾ Index Cartiere

 Contul meu

Tercer de visita al Gumbay con la casa cacher Florio.

49 000 € 100 €/m²

Ghitea, Brădov

Teren de vânzare

 Springer

Tipul teren:	teră întinsă
Locație:	teră întinsă
Suprafață utilă:	490 m²
Dimensiuni:	teră întinsă
Card:	teră întinsă
Tip accese:	teră întinsă
Imprejurări:	teră întinsă
Medii:	teră întinsă
Tip vânzare:	agenție

LS IMOB Braşov o firmă re-cunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare, vă oferă spre vânzare teren întru-lui, în Ghimbay, cartier Florilor, 490mp lot + cotă de drum, case în vecinătate, la 330-400 metri distanță de DN1, cu acces între Viessmann și ASV Auto (vis a vis de Metro).

Curent pe strada, apa, canalizare, gaz in zona

Zona de canalizare funcționând complementar, front strada la aproximativ 20 m, adâncime de 24 m, PCl max= 35%, Culf max=0,6. Regim înaltimetric S+P+2E.

Per 100 euro/mq.

Pre-t total 49000 euro.

Informata tel.: E-mail:

Comision:3%-TVA

Actualizat: 29.08.2024

Publcat: 5.11.2020

ID: 5037848

Raportează

Comparabila 3 - <https://www.olx.ro/d/oferta/680-mp-intravilan-ghimbav-cartier-florilor-langa-sala-de-sport-IDiBAGB.html>



[Mesaj](#)
[Favorit](#)
[Notificari](#)
[Contul tau](#)

Adauga

Teren

Pr. cadastru	680 mp	Cartier / Zonă / Referință
Pr. cadastral	680 mp	

* Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 1:500.



Date referință la teren

Pr. cadastru	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral
1	2	3	4	5	6
680	680	680	680	680	680

Longime Segmente

Pr. cadastru	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral	Pr. cadastral
1	2	3	4	5	6
680	680	680	680	680	680

Pr. cadastral segmentelor este determinat în planul de proiectare teren 1:500 și este egal cu 1 metru.

Pr. cadastral segmentelor este determinat în planul de proiectare teren 1:500 și este egal cu 1 metru.

PRIVAT

Ghita Vlad
Pe OLX din august 2010
Activ pe 09 septembrie 2024

[Trimite mesaj](#)

[073 061 0450](#)

Alte noutăți în jurul tău

LOCALITATE

Ghimbav
București

[Vezi pe harta](#)

Postat 07 septembrie 2024

680 mp intravilan Ghimbav, cartier Florilor, lângă sala de sport

95 200 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 2104 LEI

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 680 mp

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, 680 mp, 21m x 33m, front stradal 21m.

Localizat în Jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lămâiei colț cu str. Crinului.

Unic proprietar, nepotecat.

140 euro / mp negociabil.

Disponibil imediat.

ID: 274935209

Actualizat în 10i

[Raportează](#)

Comparabila 4 - <https://www.remax.ro/anunt/81631/teren-673mp-ghimbav-strada-zambilei-comision-cumparator-0-1>



VANDET COMISION 0% TRANZACȚIONAT

Teren , vanzare, in Brasov, Ghimbav, Sud-Est 673 mp

Intravilan

Teren 673mp Ghimbav, Strada Zambilei - Comision cumparator 0%
Teren Construit, intravilan vanzare, in Brasov, Ghimbav, Sud-Est - vezi locația pe hartă

ID: RMX81631

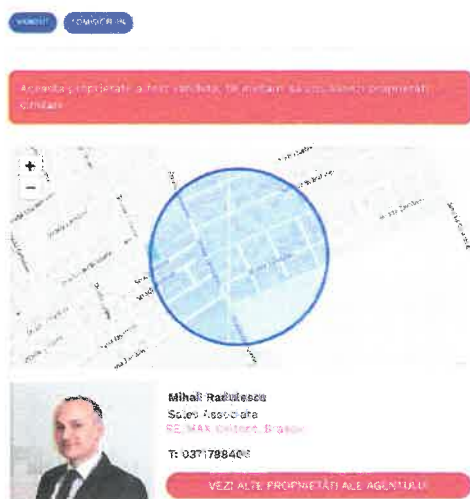


Detalii proprietate

- Supr. teren: 673 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper
- Tip teren: Construit
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă: 1
- Clasificare: Intravilan
- Construcție aprobată: Nu
- Lungime deschidere stradă: 20.8

Descriere proprietate

Mihai Radulescu consilier tehnic în cadrul companiei Remax Orizont vă propune să vinde un teren peșă, pentru posibilă casă, situat în cartierul Ghimbav, pe strada Zambilei.
Terenul are o suprafață totală de 673,20 mp și o deschidere pe șosea de 20,8 m. Puziș Excelență! Dacă doriți rezidențial face că terenul vă beneficiază de toate utilitățile, apă caldă, apă rece, curent, apă, gaz, canalizare și iluminat stradal.
Pentru informații suplimentare nu ezitați să ne contactați!



Facilitati

- Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitate de investiții
- Amenajare străzi: Iluminat stradal, Pietrușe
- Urbanism: PUZ Aprobat
- Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Gaz, Utilități în zonă



ANEXA 4 – DOCUMENTE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

PAGINĂ DE GARDĂ





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108492 Ghimbav

Nr. cerere	140421
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100172828232



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108492	199	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140421 / 05/08/2024		
Act Administrativ nr. 144, din 24/10/2019 emis de PRIMARIA GHIMBAV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL GHIMBAV , CIF:4801362, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108397/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 67415 din 09/04/2024; pozitie transcrisa din CF 108360/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 19946 din 05/02/2024; pozitie transcrisa din CF 105439/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 182840 din 15/11/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

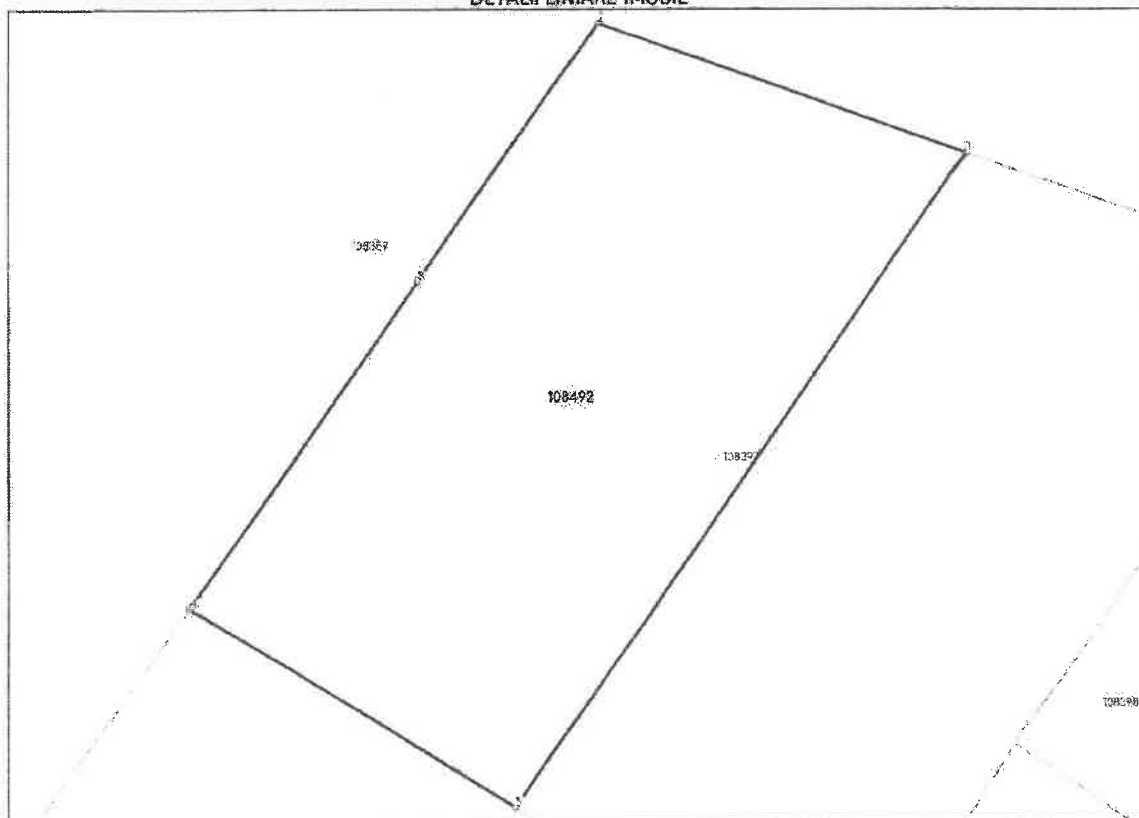
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108492	199	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	199	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.271
2	3	8.325
3	4	10.506
4	5	10.066
5	1	20.99

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,
05-08-2024

Asistent Registrator,
MIHAELA BUZATU

Referent,

Data eliberării,
__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 494....din.....04.10.2024.....

ÎN SCOPUL : EVALUARE IMOBIL- in scris în CF 108492 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr. 37066/25.09.2024 adresat de UAT GHIMBAV prin Primar Ionel FLIUNDRA , CUI 4801362 , cu sediul social în Județul Brașov, Oras Ghimbav, strada Lunga, nr. 2, tel 0268/258006

Pentru teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr.108492

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil înscris în: aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în intravilanul orașului Ghimbav, conform extras CF
- drept de proprietate asupra imobilului: ORASUL GHIMBAV, domeniu privat, conform extras CF nr 108492 emis de OCPI Brasov nr. 140421 din 05.08.2024, anexat
- înscrieri privitoare la sarcini: NU SUNT, conform extras CF anexat

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – curți construcții
- suprafața terenului – 199 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUZ – zona mixta : Li- zona pentru locuințe, Va- Zona spații verzi-scururi,grădini,parcuri cu acces public nelimitat
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.74/2023

3. REGIMUL TEHNIC

- utilizări permise: ZL1 – Zonă de locuințe individuale /cuplate

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	• Cladirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Retrageri	Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi. • Cladirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Accese:	Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, precum și transversalele și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului emis de administratorul acestora.

	Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compacte, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă utilizarea de îmbrăcăminti asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compacte. mijloacelor de stingere a incendiilor
Parcaje:	Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice
P.O.T. și C.U.T.	P.O.T. max=30%, C.U.T.=0,9
Înălțimea maximă admisă:	Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 8 m și respectiv P+M
Spații verzi:	Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe sol natural, vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonelor verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, bunurilor sau a traficului. Împrejmuirea realizează construcțiilor.
Echiparea edilitară:	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurările sau clădirile. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
Împrejurări:	Ca regulă generală, împrejurările spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejurările pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Volumetria:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

EVALUARE IMOBIL- inscris in CF 108492 Ghimbav

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);
 - ☐ P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)
 - ☐ P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

5.2 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică — D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.A.D.
 - ☐ D.T.O.E.

- documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă.
- ☐ canalizare
- ☐ gaze naturale
- ☐ alimentare cu energie electrică.
- ☐ telefonizare

☐ contract încheiat cu firma de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa.- Comprest , Str.

Victoriei nr.12, Oraș Ghimbav

- ☐ aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public
- ☐ aviz Comisia de circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republicată și actualizată

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ protecția mediului- Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005

☐ prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată

☐ apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016

☐ sănătatea populației-Autoritatea pentru Sănătatea Publică a județului Brașov, str. Al. I. Cuza, nr. 20, conform Ord. Min Sănătății nr. 536/97 repl. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014

☐ aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat
☐ aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, Calea Feldioarei, nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

- ☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
☐ MapN prin Stat Major General
☐ MAI
☐ Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în extravilanul UAT)
☐ STS
☐ C.N.C.F.R.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

d.5) Studii de specialitate:

- ☐ ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
☐ studiu geotehnic
☐ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență
☐ expertiza tehnică

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐ Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

PRIMAR

Ionel FLUNDRA



SECRETAR GENERAL

Dan SZINA OVICI



ARHITECT ȘEF

Arh. Ștefan PRIMIȚĂ



Redacția

Arh. Isp. Alina FOTA

2ex/01.10.2024

Fara taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2024.



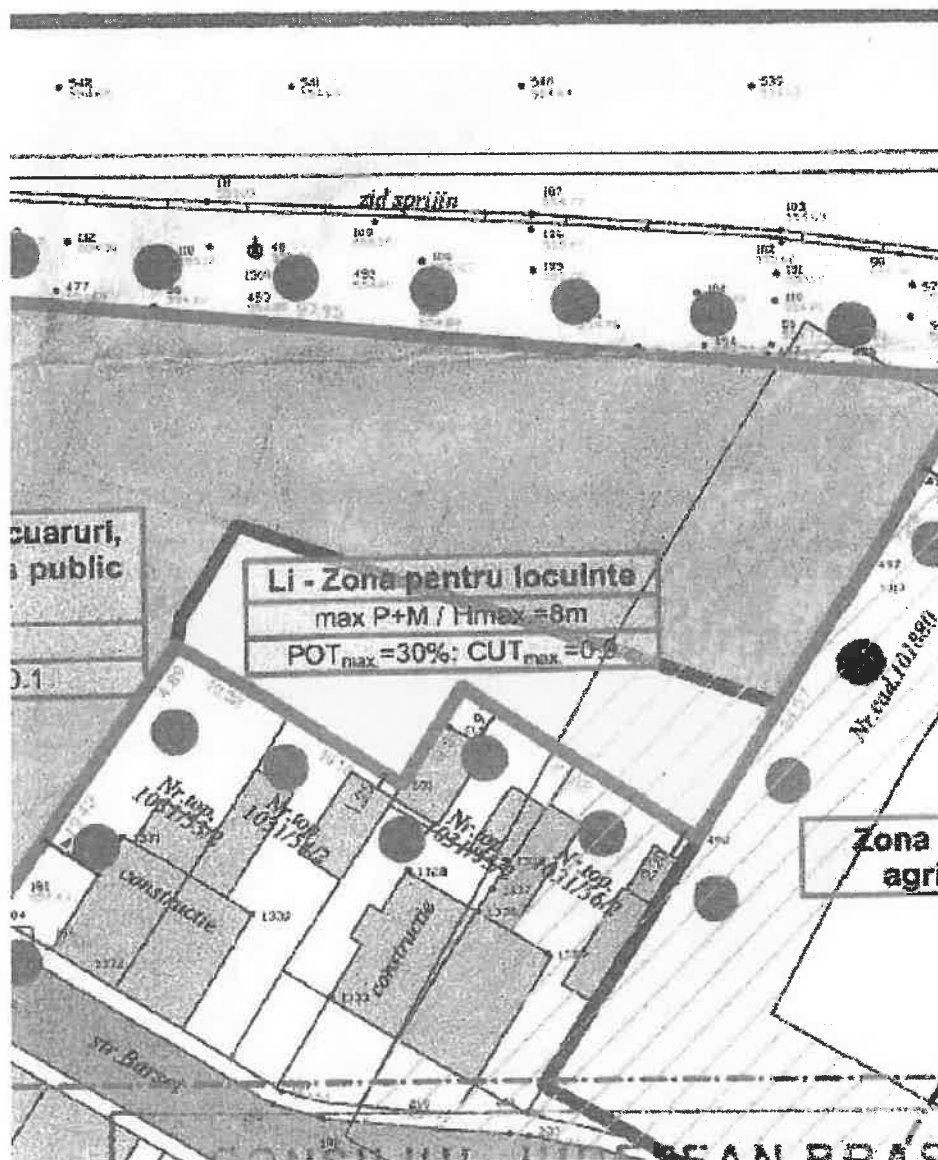
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA GRAȘULUI GHIMBAV

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 193 din 05.10.2002 24

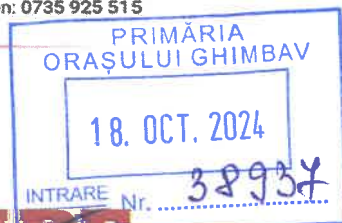
Art. 15 al 1-lea



EXTRAS DIN: faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil inregistrat in cartea funciara aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

MV GLOBAL VALUATION S.R.L.
Braşov, M. Kogălniceanu 18/20
Mezanin, Biroul 17, bl.1K, sc.D,
Email: office@evaluarebrasov.ro

CUI: 45166250 Reg. Com: J8/3169/2021
IBAN: RO118REL0002003428110100
Cont bancar LIBRA BANK Braşov
Telefon: 0735 925 515



PATRIMONIUL
22.10.24
[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 221 mp

Nr. MV 239/17 octombrie 2024

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan în suprafață de 221 mp identificat prin CF nr.108493 Ghimbav, nr.cad.108493
oras Ghimbav, jud. Braşov

SCOPUL EVALUARII

VÂNZARE

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

PRIMARIA GHIMBAV

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0843/2024	MV GLOBAL VALUATION S.R.L. 
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEŞ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2024
Asigurare profesională	50.000 EURO nr. 23122483699/30.12.2023
Datele de contact ale societății de evaluare	str. Mihail Kogălniceanu nr.18/20, Mezanin, biroul 17, bl.1K, sc. D, mun. Braşov, jud. Braşov telefon: 0735 925 515 e-mail: office@evaluarebrasov.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate și folosite, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al MV GLOBAL VALUATION SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	5
I.3. Scopul evaluării.....	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii	6
I.6. Data evaluării.....	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	10
I.12. Descrierea raportului.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	12
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
II.4. Date privind impozitele și taxele	13
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
II.6. Analiza celei mai bune utilizari	14
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
III.1. Definirea pieței specifice	15
III.2. Analiza ofertei competitive	16
III.3. Analiza cererii	16
III.4. Echilibrul pieței.....	17
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....	17
Capitolul IV: EVALUARE	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

Teren intravilan în suprafața de 221 mp, categoria de folosință: curți construcții

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, jud. Brașov

Numar Carte funciara 108493 Ghimbav, Nr.cad. 108493

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: **ORAȘUL GHIMBAV** conform informațiilor primite de la client, înscrise în Cartea funciară nr. 108493 Ghimbav Nr.cad. 108493.

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea **vânzării**.

Tipul valorii adecvate scopului

Tipul valorii: valoarea de piață.

Conform **SEV 104** din Standardele de evaluare a bunurilor, „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea valorii de piață, am aplicat **abordarea prin piață**, luând în considerare principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și al condițiilor externe. Metoda utilizată în evaluare au fost metoda **Comparației directe**.

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că **1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024**

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată de evaluator în data de 14.10.2024

Data evaluării: 14 octombrie 2024

Data raportului: 17 octombrie 2024



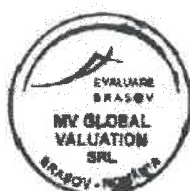
Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării metodei comparațiilor:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE EVALUATĂ (VALOARE ROTUNJITĂ) TEREN IN SUPRAFATA DE 221 MP	5.525 EUR echivalent 27.404 LEI
VALOARE ROTUNJITĂ UNITARĂ (MP)	25 EUR echivalent 124 LEI

VALOAREA NU CONȚINE TVA

INTOCMIT DE:



**MV GLOBAL VALUATION SRL
MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0843/2024**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024**



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de firma **MV GLOBAL VALUATION SRL**, Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0843/2024, cu sediul social în Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Brașov, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J08/3169/2021 și Cod Unic de Înregistrare 45166250. Administratorul firmei este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2024.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



Membru titular ANEVAR

ing. Mihaela-Viorica Verdes

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Legitimatie nr. 17055/2024

I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietarul imobilului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip „teren intravilan cu suprafața de 221 mp”, identificat și delimitat de actele de proprietate și de către client, în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este :

- Teren intravilan în suprafața de 221 mp identificat prin CF nr.108493 Ghimbav, nr.cad.108493, extras eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024, categorie de folosință „curți construcții”.

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, zona de Nord-Vest a localității.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data evaluării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este un **drept deplin**, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr.108493 Ghimbav.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2024**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14 octombrie 2024**.

I.8. Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că

1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



I.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.



Informatiile furnizate de client sau terte parti nu au fost verificate de catre evaluator.

Natura si sursele informatiilor pe care evaluatorul s-a bazat in cadrul evaluarii sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea si accesarea anumitor surse publice sau private de informatii (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate (se vor specifica in clar care sunt acestea)
- restrictii sau permisiuni legale – site-uri ale institutiilor publice (se va mentiona in clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispozitie de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 108493 Ghimbav, eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024
- Plan de încadrare în zonă
- Certificat de Urbanism nr. 195/04.10.2024 emis de Primăria Oraşului Ghimbav

I.11. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deţinut în proprietate imobilul şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii, aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună marturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietari şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietăţii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiştii; evaluatorul nu are competenţa în acest domeniu;
- * Se presupune o deţinere responsabilă şi un management competent al proprietăţii;
- * Planul de încadrare în zonă şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.
- * Evaluatorul nu are nicio informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecţiei pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nicio investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii şi nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.



- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau aspecte nerelevante ale proprietății;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * Nu sunt.

I.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.



I.13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

I.14. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și raționamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

I.15. Cadrul general – termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial.

Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.



Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică și cadastrală

Proprietatea subiect – teren intravilan în suprafața de 221 mp, identificat prin număr cadastral 108493, având categoria de folosință „curți construcții”, teren neîmprejmuit și fără acces direct din drum.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului fost dobândit prin Lege de către ORAȘUL GHIMBAV în domeniul privat, în cotă actuală 1/1.

Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență.

În Ghimbav este construit Aeroportul Internațional Brașov, care deservește județul Brașov și județele limitrofe, primul aeroport construit după 1989;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Ghimbav a crescut la 7.208 locuitori față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 4.698 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,56%), cu o minoritate de maghiari (1,96%).

Zona de amplasare



- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **orașul Ghimbav**, într-o zonă periferică de Nord-Vest a localității. La o distanță de aproximativ 50 metri, spre Nord, se află linia de Cale Ferată simplă, neelectrificată Brașov-Podu Olt. Conform OUG nr. 12 din 7 iulie 2018 publicat în Monitorul Oficial nr. 254/8.07.2018, terenul se află în limita a 100 metri, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată, care formează zona de protecție a infrastructurii feroviare. Această amplasare a proprietății subiect, implică anumite restricții de construire sau utilizare a terenului, fapt care se va reflecta asupra valorii estimate de către evaluator.
- Accesul la proprietate se realizează:
 - Proprietatea subiect **nu are acces direct la drum.**
 - **Planeitatea:** terenul este plan
 - **Forma:** proprietatea are o formă regulată.
- Zona este **sistemată, utilitățile complete: apă, energie electrică, gaz, canalizare.**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case de locuit cu terenuri curți) și terenuri libere
 - Unitati comerciale: **nu**
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati de cult: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto:
 - **DN 1**
- Calitatea rețelilor de transport: **sosea asfaltată cu 2 benzi / sens de circulație.**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială, cu posibile restricții din cauza vecinătății liniilor de cale ferată.**
- În zonă sunt amplasate **case de locuit cu terenuri curți și terenuri libere**
- Imobilul este amplasat în zona **periferică de Nord**
- Din punct de vedere economic: **zona dezvoltată economic, cu un somaj scăzut.** Nivelul educational al rezidenților este peste mediu.
- Din punct de vedere edilitar: **nu se observa o activității de construire în zona,** noile zone rezidențiale se dezvoltă la periferia orașului, zona de Sud-Est.
- Mijloacele de transport în comun: **autobuze RAT Brașov**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare scazuta în limitele orasului Ghimbav

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona **periferică de Nord a orașului Ghimbav**, zona cu caracter preponderent **rezidențial, infrastructura completa, ambient civilizat.**

II.4. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.6. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Trecând prin toate filtrele amintite mai sus, proprietatea evaluată se află în următoarea situație:

-  conform Certificatului de Urbanism nr. 194/4.10.2024, în zonă există un PUZ „Strada Făgărașului – ieșire spre Codlea” care prevede că destinația este de zonă mixtă: pentru locuire, zonă spații verzi, grădini, parcuri. Având în vedere atât suprafața, cât mai ales lipsa de acces direct, concluzia privind CMBU a terenului subiect este cea de **grădină**.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și resistematizare în viitor, putem considera că există și o altă utilizare a terenului considerat liber: rezidențială, doar în ipoteza alipirii cu terenurile învecinate și după crearea unui drum de acces.



Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren intravilan**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona centrală cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea*



- *Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Oferta de terenuri rezidentiale ramane, la nivelul anului 2024, apropiata ca volum de cea din anii anteriori; oferta de terenuri de dimensiuni mici, dar construibile (suprafete între 400-700 mp) fiind scăzută deși ar beneficia de o rata de absorbtie buna, fiind ideale pentru construirea unei proprietăți rezidențiale. Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2024, păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Consultanții spun că nu se așteaptă la scăderi semnificative ale prețurilor în perioada următoare.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes scăzut pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare dar în zone mai bune din punct de vedere edilitar.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.



III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chirile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier de descendent datorită incertitudinii actuale. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din puține proprietăți similare ca funcționalitate și suprafață, majoritatea fiind cu suprafețe mai mari.

În momentul de față, proprietățile supuse evaluării, aparțin unei piețe în stagnare, cunoscută sub numele de piață a cumpărătorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea **valorii de piata** a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vânzării. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin **metoda comparației directe**.

Având în vedere faptul că pe terenul evaluat există o construcție care aduce valoare acestuia, dar în piață nu au putut fi identificate proprietăți similare, pentru a se putea aplica metoda extracției de pe piață, evaluatorul a aplicat metoda comparației directe în ipoteza terenului liber.

Etapetele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1 Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- **comparația vânzărilor,**
- **alocarea,**
- **extracția,**
- **parcelarea,**
- **dezvoltarea,**
- **tehnica reziduală,**
- **capitalizarea rentei funciare.**

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează *la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber* pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Prețurilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egală cu marja negocierii recunoscută de piața și confirmată de agențiile imobiliare, cât și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

Grila datelor de piață

Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108493	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambălei
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000
Suprafata (mp)	221,00	490	741	680	673
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108493	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambălei
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan
Suprafata (mp)	221,00	490	741	680	673
Utilitati	în zonă	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	grădină	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

În acest context, valoarea estimată a terenului este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe este prezentată în Anexa 1).

VALOARE DE PIATA TEREN	5.525 EUR	echivalent 27.404 LEI
------------------------	-----------	-----------------------

VALOAREA NU CONȚINE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024



Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate **teren intravilan de 221 mp**. Piața vanzarilor, în Ghimbav, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piață**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piață, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **zonele analizate** se tranzacționează proprietăți similare (dar construibile), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA (rotunjită) ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	
5.525 EUR	echivalent 27.404 LEI
25 EUR/mp	echivalent 124 LEI/mp
DATA EVALUĂRII	14.10.2024
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

VALOAREA NU CONȚINE TVA.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro



ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – abordarea prin piață
- **Anexa nr. 2** – Localizare și fotografii
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piață utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)						
Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108493	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000	
Suprafata (mp)	221,00	490	741	680	673	
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-12%	-14%	-9%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 9-15%
Valoare ajustare		-15,00	-15,00	-20,00	-10,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparatie	EURO / mp					
Pret vanzare		85,00	107,00	120,00	107,38	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartintoare	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
RESTRICȚII LEGALE						
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
LOCALIZARE						
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108493	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece se afla in zone rezidentiale noi, mai departe de poluarea fonica generata de calea ferata.
Valoare ajustare		-17,00	-21,40	-24,00	-21,48	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
Suprafata (mp)	221,00	490	741	680	673	
Ajustare procentuala		-5%	-10%	-10%	-10%	Au fost ajustate negativ toate cele 4 comparabile, acestea fiind cu suprafata mai mare de teren, fiind mai atractive pentru piata specifica
Valoare ajustare		-4,25	-10,70	-12,00	-10,20	
Pret ajustat		63,75	74,90	84,00	75,71	
Utilitati	fără	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au utilitati in proximitate si pot fi realizate bransamente cu costuri mai mici.
Valoare ajustare		-8,5	-10,7	-12,0	-10,2	
Pret ajustat		55,25	64,20	72,00	65,50	
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata	
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-15%	-15%	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dispun de acces direct la strazi indiferite grade de realizare.
Valoare ajustare		-8,84	-10,70	-18,00	-15,57	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)						
Cea mai buna utilizare	grădina	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	
Ajustare procentuala		-25%	-25%	-25%	-25%	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dimensiunile si deschiderile permit construirea rezidențială.
Valoare ajustare	teren construit conform CU, dar cu deschidere de doar 10 metri	-22	-27	-30	-26	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Ajustare totala neta		-80	-80	-96	-84	
Ajustare totala neta (%)		-71%	-75%	-80%	-78%	
Ajustare totala bruta		80,18	80,25	96,00	83,76	
Ajustare totala bruta (%)		70,8%	75,0%	80,0%	78,0%	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe		5.485 EURO				A fost aleasa comparabila 1 deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.
		27.286 LEI				
		24,82 EURO/mp				
		123,5 LEI/mp				
		4,9744 Curs valutar				
		14.10.2024 Data evaluarii				

ANEXA 2 – LOCALIZARE ȘI FOTOGRAFII



ANEXA 3 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Comparabila 1 - 490 m², teren de vânzare - Brasov (judet), Ghimbav - 5037848 • www.storia.ro

storia

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

Contul meu

LSIMOB

↳

↳ Înapoi la listă

Dist./Ibule

Salvează



490 m²

100 €/m²

Teren de vânzare Ghimbav, zonă case, cartier Florilor

49 000 €

Rata lunară de la 1.094 RON >

Ghimbav, Brasov

Teren de vânzare

490m²

Tip teren:	fără informații
Localitate:	fără informații
Suprafață utilă:	490 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

LSIMOB

Anunț agenție

0728 749 145

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de această vânzare și aș vrea să fac o viză. Aștept cu interes răspunsul! Mulțumesc!

Administrația deșeurilor din zona L.C. Services S.R.L. (Ghimbav) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicat de:



Descriere

LSIMOB Brasov o firmă recunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare, vă oferă spre vânzare teren intravilan, în Ghimbav, cartier Florilor, 490 mp lot + cotă de drum, case în vecinătate, la 350-400 metri distanță de D/N, cu acces între Viessmann și ASV Auto (vis à vis de Metro).

Current pe strada, apă, canalizare, gaz în zonă.

Zonă locuințe și funcțiuni complementare, front stradal aproximativ 20 m, adâncime de 24 m, POT max= 35%, COT max=0,6. Regim înălțime S+P+2E.

Preț 100 euro/mp.

Preț total 49000 euro.

Informații tel./E-mail:

Comision: 3%+TVA

Actualizat: 29.08.2024

Publicat: 5.11.2020

ID: 5037848

Raportează

Comparabila 2 - 741 m², teren de vanzare - Brasov (judet), Strada Noua - 8912266 •

www.storia.ro

storia

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

Contul meu

SVN Romania | Rezidențialist

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează





Teren intravilan

90 402 € 122 €/m²

 Strada Noua, Ghimbav, Brasov

Rata lunară de la 2.019 RON

Trimite mesajul

Publicitate



Laurentiu Proca

Anunt agentie

0761 177 898

Nume*

Email*

+00 Număr de telefon*

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

Administrația județului Brașov S.C. J.L.
Serviciu S.R.L. Brașov: [mai mult](#)

Teren de vânzare

 741m²

Tip teren:	de construit
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	741 m ²
Dimensiuni:	Număr deschideri: 1, Lungime deschideri: 23.41 m, Adâncime: 30.00 m
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agentie

Descriere

REL4001027

Mai mult ▾

Actualizat: 12.09.2024

Publicat: 12.09.2024

ID: 8912266

ID în grup: REL400102722

Raportează

Comparabila 3 - <https://www.olx.ro/d/oferta/680-mp-intravilan-ghimbav-cartier-florilor-langa-sala-de-sport-IDiBAGB.html>

Mesaje

Contul tău

Adaugă

Teren

Id. cadastral	Suprafata teren	Destinatie / Utilizare
132/804	680	

* Suprafata este determinata la planul de protectie teren 70.

Date referitoare la teren	
Id. cadastral	Suprafata (mp)
132/804	680

31 Valoarea lungimilor reprezentate sunt obligatoriu din proiecte de plan.

Punct	Punct	Latitudine (m)
1	2	17.050
2	3	20.000
3	4	20.000
4	1	20.000

* Lungimea segmentelor sunt determinate la planul de protectie teren 70 si sunt consemnate la 1 milimetru. Unele lungimi pot diferi din cauza rotunjirilor sau din cauza erorilor de calcul sau din cauza erorilor de măsurare.

PRIVAT

Ghita Vlad

Pe OLX din august 2012

Activ pe 09 Septembrie 2024

Trimite mesaj

073 061 0450

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Ghimbav, Brașov

(la 7km de Brașov)

Postat 07 septembrie 2024

680 mp intravilan Ghimbav, cartier Florilor, lângă sala de sport

95 200 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 2104 LEI

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 680 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, 680mp, 21m x 33m, front stradal 21m.

Localizat în jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lămaielei colț cu str. Crinului.

Unic proprietar, neipotecat.

140 euro / mp, negociabil.

Disponibil imediat.

ID: 274913209

Vizualizări: 181

☐ Raportează

25

Comparabila 4 - <https://www.remax.ro/anunt/81631/teren-673mp-ghimbav-strada-zambilei-comision-cumparator-0-1>



VANDUT COMISION 0% TRANZACȚIONAL

Teren , vânzare, în Brasov, Ghimbav, Sud-Est 673 mp

Intravilan 1

Teren 673mp Ghimbav, Strada Zambilei - Comision cumparator 0%
Teren Construcții, intravilan vânzare, în Brasov, Ghimbav, Sud-Est - [vezi locația pe hartă](#)



Detalii proprietate

- Supr. teren: 673 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Investiții
- Etaj:
- Deschidere stradă: 1
- Clasificare: Intravilan
- Construcție aprobată: Nu
- Lungime deschidere stradă: 20.3

Descriere proprietate

Mihail Radulescu - consiliant imobiliar în cadrul companiei Remax Orlend, vă propune spre vânzare un teren prelată pentru construcție case, situat în localitatea Ghimbav, pe strada Zambilei.

Terenul are o suprafață totală de 673.20 mp, și o deschidere în stradă de 20.3 m. Pe el se construiește în cadrul zonei rezidențiale față de terenul, să beneficieze de toate utilitățile acestora - fiind la limita proprietății curent, apă, gaz, canalizare și în apropiere de stradă.

Remax - Informații suplimentare nu ezitați să ne contactați!

VANDUT COMISION 0%

Această proprietate a fost vândută, te invităm să vizualizezi proprietati similare

Mihail Radulescu
Sales Associate
RE/MAX Orlend, Brasov
T: 0371786406

VEZI ALTE PROPRIETĂȚI ALE AGENTULUI

Facilitati

- Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitate de investiții
- Amenajare străzi: Bundeț, șadal, Pietrușe
- Urbanism: PZT Aprobat
- Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Gaz, Utilități în zonă



ANEXA 4 – DOCUMENTE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

PAGINĂ DE GARDĂ





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108493 Ghimbav

Nr. cerere	140421
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100172828232



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108493	221	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140421 / 05/08/2024		
Act Administrativ nr. 144, din 24/10/2019 emis de PRIMARIA GHIMBAV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL GHIMBAV , CIF:4801362, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108397/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 67415 din 09/04/2024; pozitie transcrisa din CF 108360/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 19946 din 05/02/2024; pozitie transcrisa din CF 105439/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 182840 din 15/11/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

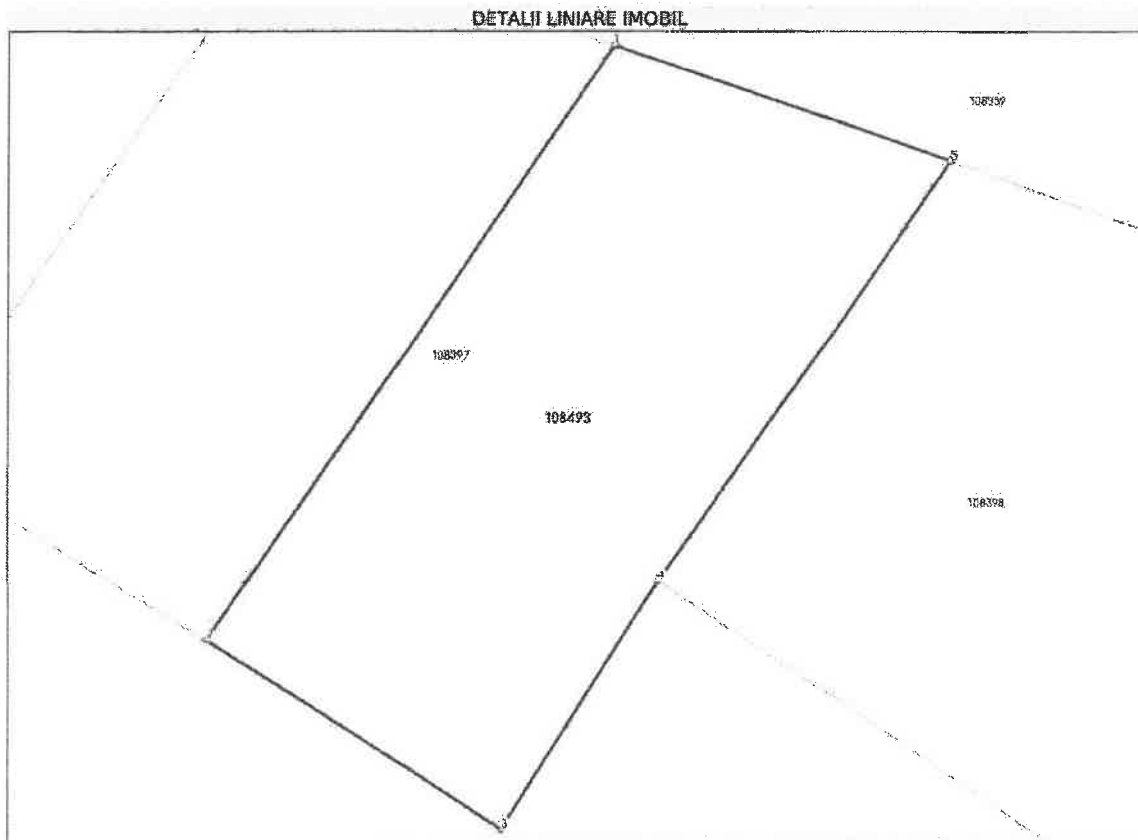
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108493	221	.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	221	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	20.99
2	3	10.176
3	4	8.566
4	5	14.847
5	1	10.261

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,

05-08-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

MIHAELA BUZATU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 195 din 04.10.2024

ÎN SCOPUL : EVALUARE IMOBIL- in scris în CF 108493 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr. 37067/25.09.2024 adresat de UAT GHIMBAV prin Primar Ionel FLIUNDRĂ , CUI 4801362 , cu sediul social în Județul Brașov, Oras Ghimbav, strada Lunga, nr. 2, tel 0268/258006
Pentru teren 'și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr.108493

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil înscris în aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în intravilanul orașului Ghimbav, conform extras CF
- drept de proprietate asupra imobilului: ORASUL GHIMBAV, domeniu privat, conform extras CF nr 108493 emis de OCPI Brașov nr. 140421 din 05.08.2024, anexat
- înscrieri privitoare la sarcini: NU SUNT, conform extras CF anexat

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – curți construcții
- suprafața terenului – 221 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUZ – zona mixta : Li- zona pentru locuințe, Va- Zona spații verzi-scururi,grădini,parcuri cu acces public nelimitat
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.74/2023

3. REGIMUL TEHNIC

- utilizări permise: ZL1 – Zonă de locuințe individuale /cuplate

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	• Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Retrageri	Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi. • Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Accese:	Se vor conserva, de regulă, accesul actual, rețeaua existentă de alei, precum și transversalele și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Accesul la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului emis de administratorul acestora.

	Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compacte, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă utilizarea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compacte. mijloacelor de stingere a incendiilor
Parcaje:	Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice
P.O.T. și C.U.T.	P.O.T. max=30%, C.U.T.=0,9
Înălțimea maximă admisă:	Pentru clădiri noi înălțimea maximă la cornisa nu va depăși 8 m și respectiv P+M
Spații verzi:	Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe sol natural, vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonelor verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, bunurilor sau a traficului. Împrejmuirea realizează construcțiilor.
Echiparea edilitară:	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuririle sau clădirile. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
Împrejuriri:	Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Volumetria:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

EVALUARE IMOBIL- in scris in CF 108493 Ghimbav

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);
 - ☐ P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)
 - ☐ P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

5.2 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică — D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.A.D.
 - ☐ D.T.O.E.

- documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă.
- ☐ canalizare
- ☐ gaze naturale
- ☐ alimentare cu energie electrică.
- ☐ telefonizare

☐ contract încheiat cu firma de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa.- Comprest , Str.

Victoriei nr.12, Oraș Ghimbav

- ☐ aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public
- ☐ aviz Comisia de circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republicată și actualizată

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ protecția mediului- Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005

☐ prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată

☐ apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016

☐ sănătatea populației-Autoritatea pentru Sănătatea Publică a județului Brașov, str. Al. I. Cuza, nr. 20, conform Ord. Min Sănătății nr. 536/97 repl. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014

☐ aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat
☐ aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, Calea Feldioarei, nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
☐ MapN prin Stat Major General
☐ MAI
☐ Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în extravilanul UAT)
☐ STS
☐ C.N.C.F.R.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

d.5) Studii de specialitate:

☐ ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
☐ studiu geotehnic
☐ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență
☐ expertiza tehnică

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

☐ Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal

☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înaintea expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

PRIMAR

Ionel FLIUNDRA



SECRETAR GENERAL

Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF

Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



Redactat,
Arh. Insp. Alina FOTA

2ex/01.10.2024

Fara taxa

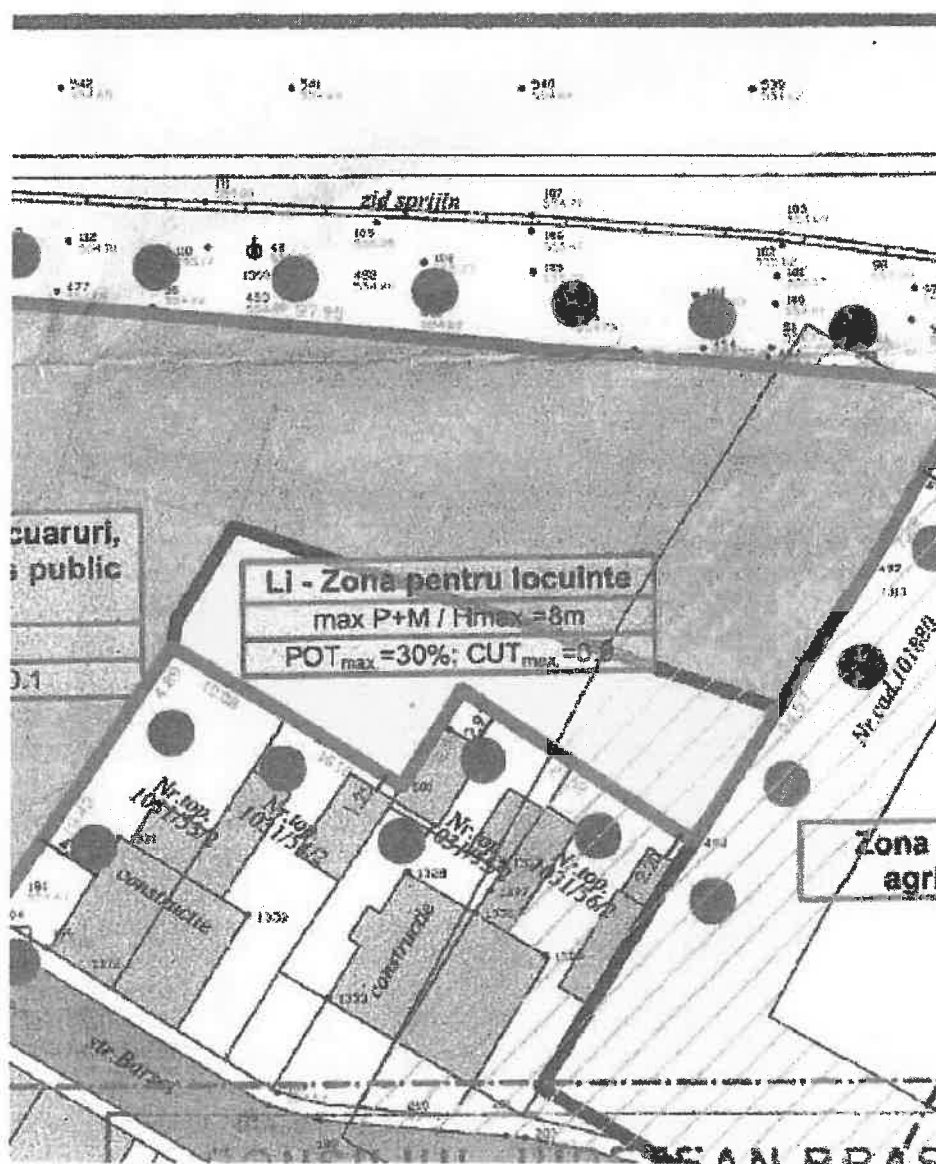
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2024.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI GHIMBRAV

ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM	
Nr. 195	din 05.10.2002
Atestare	



EXTRAS DIN: faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil inregistrat in cartea funciara aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

MV GLOBAL VALUATION S.R.L.
Braşov, M. Kogălniceanu 18/20
Mezanin, Biroul 17, bl.1K, sc.D,
Email: office@evaluarebrasov.ro

CUI: 45166250 Reg. Com: J8/3169/2021
IBAN: RO11BRELO002003428110100
Cont bancar LIBRA BANK Braşov
Telefon: 0735 925 515



PATRIMONIU
22.10.24.
[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 164 mp

Nr. MV 240/17 octombrie 2024

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan în suprafață de 164 mp identificat prin CF nr.108494 Ghimbav, nr.cad.108494
oras Ghimbav, jud. Braşov

SCOPUL EVALUARII

VÂNZARE

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

PRIMARIA GHIMBAV

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0843/2024	MV GLOBAL VALUATION S.R.L. 
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEŞ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2024
Asigurare profesională	50.000 EURO nr. 23122483699/30.12.2023
Datele de contact ale societății de evaluare	str. Mihail Kogălniceanu nr.18/20, Mezanin, biroul 17, bl.1K, sc. D, mun. Braşov, jud. Braşov telefon: 0735 925 515 e-mail: office@evaluarebrasov.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate și folosite, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al MV GLOBAL VALUATION SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	5
I.3. Scopul evaluării.....	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii	6
I.6. Data evaluării.....	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale	8
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	10
I.12. Descrierea raportului.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	12
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
II.4. Date privind impozitele și taxele	13
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
II.6. Analiza celei mai bune utilizari	14
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
III.1. Definirea pieței specifice	15
III.2. Analiza ofertei competitive	16
III.3. Analiza cererii	16
III.4. Echilibrul pieței.....	17
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....	17
Capitolul IV: EVALUARE	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

Teren intravilan în suprafața de 164 mp, **categoria de folosință: curți construcții**

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, jud. Brașov

Numar Carte funciara 108494 Ghimbav, Nr.cad. 108494

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: **ORAȘUL GHIMBAV** conform informațiilor primite de la client, înscrise în Cartea funciară nr. 108494 Ghimbav Nr.cad. 108494.

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea **vânzării**.

Tipul valorii adecvate scopului

Tipul valorii: valoarea de piață.

Conform **SEV 104** din Standardele de evaluare a bunurilor, „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea valorii de piață, am aplicat **abordarea prin piață**, luând în considerare principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și al condițiilor externe. Metoda utilizată în evaluare au fost metoda **Comparației directe**.

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că **1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024**

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată de evaluator în data de 14.10.2024

Data evaluării: **14 octombrie 2024**

Data raportului: **17 octombrie 2024**



Rezultatul evaluării

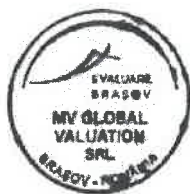
Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării **metodei comparațiilor**:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE EVALUATĂ (VALOARE ROTUNJITĂ) TEREN IN SUPRAFATA DE 164 MP	4.100 EUR echivalent 20.336 LEI
VALOARE ROTUNJITĂ UNITARĂ (MP)	25 EUR echivalent 124 LEI

VALOAREA NU CONȚINE TVA

INTOCMIT DE:

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024**



**MV GLOBAL VALUATION SRL
MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0843/2024**



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de firma **MV GLOBAL VALUATION SRL**, Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0843/2024, cu sediul social în Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Brașov, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J08/3169/2021 și Cod Unic de Înregistrare 45166250. Administratorul firmei este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2024.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregatire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



Membru titular ANEVAR

ing. Mihaela-Viorica Verdes

Evaluator Autorizat EPI, EBM

Legitimatie nr. 17055/2024



I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietarul imobilului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip „teren intravilan cu suprafața de 164 mp”, identificat și delimitat de actele de proprietate și de către client, în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este :

- Teren intravilan în suprafața de 164 mp identificat prin CF nr.108494 Ghimbav, nr.cad.108494, extras eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024, categorie de folosință „curți construcții”.

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, zona de Nord-Vest a localității.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data evaluării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este un **drept deplin**, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr.108494 Ghimbav.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2024**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14 octombrie 2024**.

I.8. Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că

1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



I.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.



Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 108494 Ghimbav, eliberat cu Cerere nr. 140429/05.08.2024
- Plan de încadrare în zonă
- Certificat de Urbanism nr. 192/04.10.2024 emis de Primăria Orașului Ghimbav

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.



- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau aspecte nerelevante ale proprietății;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * **Nu sunt.**

I.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.



I.13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

I.14. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

I.15. Cadrul general – termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial.

Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.



Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică și cadastrală

Proprietatea subiect – teren intravilan în suprafața de 164 mp, identificat prin număr cadastral 108494, având categoria de folosință „curți construcții”, teren neîmprejmuit și fără acces direct din drum.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului fost dobândit prin Lege de către ORAȘUL GHIMBAV în domeniul privat, în cota actuală 1/1.

Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență.

În Ghimbav este construit Aeroportul Internațional Brașov, care deservește județul Brașov și județele limitrofe, primul aeroport construit după 1989;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Ghimbav a crescut la 7.208 locuitori față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 4.698 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,56%), cu o minoritate de maghiari (1,96%).

Zona de amplasare



- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **orașul Ghimbav**, într-o zonă periferică de Nord-Vest a localității. La o distanță de aproximativ 50 metri, spre Nord, se află linia de Cale Ferată simplă, neelectrificată Brașov-Podu Olt. Conform OUG nr. 12 din 7 iulie 1648 publicat în Monitorul Oficial nr. 254/8.07.1648, terenul se află în limita a 100 metri, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată, care formează zona de protecție a infrastructurii feroviare. Această amplasare a proprietății subiect, implică anumite restricții de construire sau utilizare a terenului, fapt care se va reflecta asupra valorii estimate de către evaluator.
- Accesul la proprietate se realizează:
 - Proprietatea subiect **nu are acces direct** la drum.
 - **Planeitatea:** terenul este plan
 - **Forma:** proprietatea are o formă regulată.
- Zona este **sistemată, utilitățile complete: apă, energie electrică, gaz, canalizare.**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case de locuit cu terenuri curți) și terenuri libere
 - Unitati comerciale: **nu**
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati de cult: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto:
 - **DN 1**
- Calitatea rețelilor de transport: **sosea asfaltată cu 2 benzi / sens de circulație.**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială, cu posibile restricții din cauza vecinătății liniilor de cale ferată.**
- În zonă sunt amplasate **case de locuit cu terenuri curți și terenuri libere**
- Imobilul este amplasat în zona **periferică de Nord**
- Din punct de vedere economic: **zona dezvoltată economic, cu un somaj scăzut.** Nivelul educational al rezidentilor este peste mediu.
- Din punct de vedere edilitar: **nu se observa o activitatii de construire în zona,** noile zone rezidențiale se dezvoltă la periferia orașului, zona de Sud-Est.
- Mijloacele de transport în comun: **autobuze RAT Brașov**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare scazuta in limitele orasului Ghimbav

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona **periferică de Nord a orașului Ghimbav**, zona cu caracter preponderent **rezidențial, infrastructura completa, ambient civilizat.**

II.4. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.6. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea celei mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Trecând prin toate filtrele amintite mai sus, proprietatea evaluată se află în următoarea situație:

-  conform Certificatului de Urbanism nr. 194/4.10.2024, în zonă există un PUZ „Strada Făgărașului – ieșire spre Codlea” care prevede că destinația este de zonă mixtă: pentru locuire, zonă spații verzi, grădini, parcuri. Având în vedere atât suprafața, cât mai ales lipsa de acces direct, concluzia privind CMBU a terenului subiect este cea de **grădină**.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și resistematizare în viitor, putem considera că există și o altă utilizare a terenului considerat liber: rezidențială, doar în ipoteza alipirii cu terenurile învecinate și după crearea unui drum de acces.



Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pieței specifice

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren intravilan**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor. In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona centrală cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea*



- *Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Oferta de terenuri rezidentiale ramane, la nivelul anului 2024, apropiata ca volum de cea din anii anteriori; oferta de terenuri de dimensiuni mici, dar construibile (suprafete între 400-700 mp) fiind scăzută deși ar beneficia de o rata de absorbtie buna, fiind ideale pentru construirea unei proprietăți rezidențiale. Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2024, păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Consultanții spun că nu se așteaptă la scăderi semnificative ale prețurilor în perioada următoare.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes scăzut pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare dar în zone mai bune din punct de vedere edilitar.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.



III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este “prețul dorit” de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații putine despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier de descendent datorită incertitudinii actuale. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din puține proprietăți similare ca funcționalitate și suprafață, majoritatea fiind cu suprafețe mai mari.

În momentul de față, proprietățile supuse evaluării, aparțin unei piețe în stagnare, cunoscută sub numele de piața a cumpărătorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea **valorii de piata** a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vânzării. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin **metoda comparației directe**.

Având în vedere faptul că pe terenul evaluat există o construcție care aduce valoare acestuia, dar în piață nu au putut fi identificate proprietăți similare, pentru a se putea aplica metoda extracției de pe piață, evaluatorul a aplicat metoda comparației directe în ipoteza terenului liber.

Etapetele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1 Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- **comparația vânzărilor,**
- **alocarea,**
- **extracția,**
- **parcelarea,**
- **dezvoltarea,**
- **tehnica reziduală,**
- **capitalizarea rentei funciare.**

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează *la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber* pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Prețurilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egală cu marja negocierii recunoscută de piața și confirmată de agențiile imobiliare, cât și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

Grila datelor de piață

Criterii de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108494	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000
Suprafata (mp)	164,00	490	741	680	673
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108494	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan
Suprafata (mp)	164,00	490	741	680	673
Utilitati	în zonă	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	grădină	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

În acest context, valoarea estimată a terenului este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe este prezentată în Anexa 1).

VALOARE DE PIATA TEREN	4.100 EUR	echivalent 20.336 LEI
------------------------	-----------	-----------------------

VALOAREA NU CONȚINE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024



Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate teren intravilan de 164 mp. Piața vanzarilor, în Ghimbav, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piață.**
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piață, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață.**
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în zonele analizate se tranzacționează proprietăți similare (dar construite), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	
4.100 EUR	echivalent 20.336 LEI
25 EUR/mp	echivalent 124 LEI/mp
DATA EVALUĂRII	14.10.2024
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

VALOAREA NU CONȚINE TVA.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – abordarea prin piață
- **Anexa nr. 2** – Localizare și fotografii
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piață utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)						
Criterii de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108494	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000	
Suprafata (mp)	164,00	490	741	680	673	
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-12%	-14%	-9%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 9-15%
Valoare ajustare		-15,00	-15,00	-20,00	-10,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
	fara	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	
Criteriul de comparație	EURO / mp					
Pret vanzare		85,00	107,00	120,00	107,38	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
RESTRICȚII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
LOCALIZARE						
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr. cad. 108494	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece se afla in zone rezidentiale noi, mai departe de poluarea fonica generata de calea ferata.
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustare		-17,00	-21,40	-24,00	-21,48	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
Suprafata (mp)	164,00	490	741	680	673	Au fost ajustate negativ toate cele 4 comparabile, acestea fiind cu suprafata mai mare de teren, fiind mai atractive pentru piata specifica
Ajustare procentuala		-5%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-4,25	-10,70	-12,00	-10,20	
Pret ajustat		63,75	74,90	84,00	75,71	
Utilitati	fara	in zona	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au utilitati in proximitate si pot fi realizate bransamente cu costuri mai mici.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-8,5	-10,7	-12,0	-10,2	
Pret ajustat		55,25	64,20	72,00	65,50	
Drum acces	Fara acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dispun de acces direct la strazi indiferite grade de realizare.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-15%	-15%	
Valoare ajustare		-8,94	-10,70	-18,00	-15,57	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)						
Cea mai buna utilizare	gradina	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dimensiunile si deschiderile permit construirea rezidentiala.
Ajustare procentuala	teren construit conform CU, dar cu deschidere de doar 10 metri	-25%	-25%	-25%	-25%	
Valoare ajustare		-22	-27	-30	-26	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Ajustare totala neta		-60	-80	-96	-84	A fost aleasa comparabila 1 deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.
Ajustare totala neta (%)		-71%	-75%	-80%	-78%	
Ajustare totala bruta		80,18	80,25	96,00	83,76	
Ajustare totala bruta (%)		70,8%	75,0%	80,0%	78,0%	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe		4.070 EURO				
		20.248 LEI				
		24,82 EURO/mp				
		123,5 LEI/mp				
		4.9744 Curs valutar				
		14.10.2024 Data evaluarii				

ANEXA 2 – LOCALIZARE ȘI FOTOGRAFII



ANEXA 3 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Comparabila 1 - 490 m², teren de vânzare - Brasov (judet), Ghimbav - 5037848 • www.storia.ro

storia

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

Contul meu

LS IMOB >

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Teren de vânzare Ghimbav, zonă case, cartier Florilor

49 000 €

100 €/m²

Ghimbav, Brasov

Rata lunară de la 1.094 RON >

Teren de vânzare

490m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	490 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

LS IMOB Brasov o firmă recunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare, vă oferă spre vânzare teren intravilan, în Ghimbav, cartier Florilor, 490 mp lot + cotă de drum, case în vecinătate, la 350-400 metri distanță de D11, cu acces între Viessmann și ASV Auto (vis a vis de Metro).

Curent pe strada, apă, canalizare, gaz în zona.

Zonă locuită și funcțiuni complementare, front stradal aproximativ 20 m, adâncime de 24 m, POT max= 36%, CUY max=0,6. Regim înălțime S+P+2E.

Preț 100 euro/mp.

Preț total 49000 euro.

Informații tel./E-mail:

Comision: 3%+TVA

Actualizat: 29.08.2024

Publicat: 5.11.2020

ID: 5037848

Raportează

Comparabila 2 - 741 m², teren de vanzare - Brasov (judet), Strada Noua - 8912266 •

www.storia.ro

storia

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

Contul meu

Ac

SVN Romania | Residentialist >

◀ Înapoi la listă

Distribuie

Salvează



Teren intravilan

90 402 € 122 C/m²

Strada Noua, Ghimbav, Brasov

Rate lunare de la 2.019 RON >

Laurentiu Proca

Agent agenție

0751 177 888

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Am înțeles că v-aș putea oferi servicii S.C. De
Servicii S.R.L. (Brasov) m31.m31.ro

Trimite mesajul

Asigurați-vă



Teren de vânzare

N 741m²

Tip teren:	de construit
Locație:	(fără informații)
Suprafață utilă:	741 m ²
Dimensiuni:	Număr deschideri: 1, Lungime deschideri: 23.41 m, Adâncime: 30.00 m m
Gard:	nu
Tip acces:	pavă
Împrejurimi:	(fără informații)
Medii:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

REL4001027

Mapa mare ▾

Actualizat: 12.09.2024
Publicat: 12.09.2024
ID: 8912266
ID în Baza: REL400102702

Raportează

Comparabila 3 - <https://www.olx.ro/d/oferta/680-mp-intravilan-ghimbav-cartier-florilor-langa-sala-de-sport-IDiBAGB.html>

Teren

În celestina	Suprafața teren	Observații / Note
172204	680	

* Suprafața este măsurată în baza de proiect (plan 1:1000)

Detaliu referință la teren

nr. cadastre	Suprafața	Tip	Parcelă	nr. topo	Observații / Note
172204	680	DA	680		

Longime Segname

Punct	Punct	Longime segname
1	2	20.00m
2	3	20.00m
3	4	20.00m
4	5	20.00m
5	6	20.00m

Longime segname măsurată în baza de proiect (plan 1:1000) și sunt celelalte de 1 kilometru. În baza de proiect este furnizată o imagine schematică care nu este decât o ilustrație.

PRIVAT

Ghita Vlad
Pe OLX din august 2012.
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimite mesaj

073 061 0450

Mal multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Ghimbav, Brașov

15.7417 45.8100

Postat 07 septembrie 2024



680 mp intravilan Ghimbav, cartier Florilor, lângă sala de sport

95 200 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 2104 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 680 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, 680mp, 21m x 33m, front strădal 21m.

Localizat în Jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lămârei colț cu str. Crîntului

Unic proprietar, nepotecat.

140 euro / mp, negociabil.

Disponibil imediat.

ID: 274933209

Vizualizări: 181

[Reportează](#)



Comparabila 4 - <https://www.remax.ro/anunt/81631/teren-673mp-ghimbav-strada-zambilei-comision-cumparator-0-1>



VANDUT COMISION 0% TRANZACȚIONAL

Teren , vânzare, în Braşov, Ghimbav, Sud-Est 673 mp

Intravilan 1

Teren 673mp Ghimbav, Strada Zambilei - Comision cumparator 0%
Teren Construcții, Intravilan vânzare, în Braşov, Ghimbav, Sud-Est - [Vezi locația pe hartă](#)

ID: RMX81631



Detalii proprietate

- Supr. teren: 673 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj
- Deschidere stradă: 1
- Clasificare: Intravilan
- Construcție aprobată: Nu
- Lungime deschidere stradă: 20.3

Descriere proprietate

Agentul Radulescu - consultant imobiliara în cadrul companiei Remax Orizont, va propune spre vânzare un teren prelativ pentru construcție case, situat în imediata vecinătate străzii Zambilei.
Terenul are o suprafață totală de 673,20 mp și o deschidere în lățime de 20,3 m. Funcția excelentă în cadrul zonei rezidențiale face ca terenul să beneficieze de toate utilitățile acestora (într-o singură proprietate: curent, apă, gaz, canalizare și flux înău străzii).
Pentru informații suplimentare nu ezitați să luați contactul.

VANDUT COMISION 0%

Această proprietate a fost vandută. Te invităm să vizualizezi proprietăți similare



Mihail Radulescu
Sales Associate
RE/MAX Orizont, Braşov
T: 0371788406

VEZI ALTE PROPRIETĂȚI ALE AGENTULUI

Facilitati

- Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitate de investiții
- Amenajare străzi: Încălzit stradal, Pietruite
- Urbanism: PUZ Aprobat
- Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Gaz, Utilități în zonă



ANEXA 4 – DOCUMENTE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

PAGINĂ DE GARDĂ





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108494 Ghimbav

Nr. cerere	140429
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
1001728577



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108494	164	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140429 / 05/08/2024		
Act Administrativ nr. 93, din 31/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI GHIMBAV; Act Administrativ nr. 126446, din 15/07/2024 emis de OCPI BRASOV;		
B1	Se înființează cartea funciara 108494 a imobilului cu numărul cadastral 108494 / UAT Ghimbav, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 108398 înscris în cartea funciara 108398;	A1
Act Administrativ nr. 144, din 24/10/2019 emis de PRIMARIA GHIMBAV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL GHIMBAV , CIF:4801362, domeniul privat		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 108398/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 67415 din 09/04/2024; pozitie transcrisa din CF 108360/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 19946 din 05/02/2024; pozitie transcrisa din CF 105439/Ghimbav, înscrisa prin încheierea nr. 182840 din 15/11/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

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

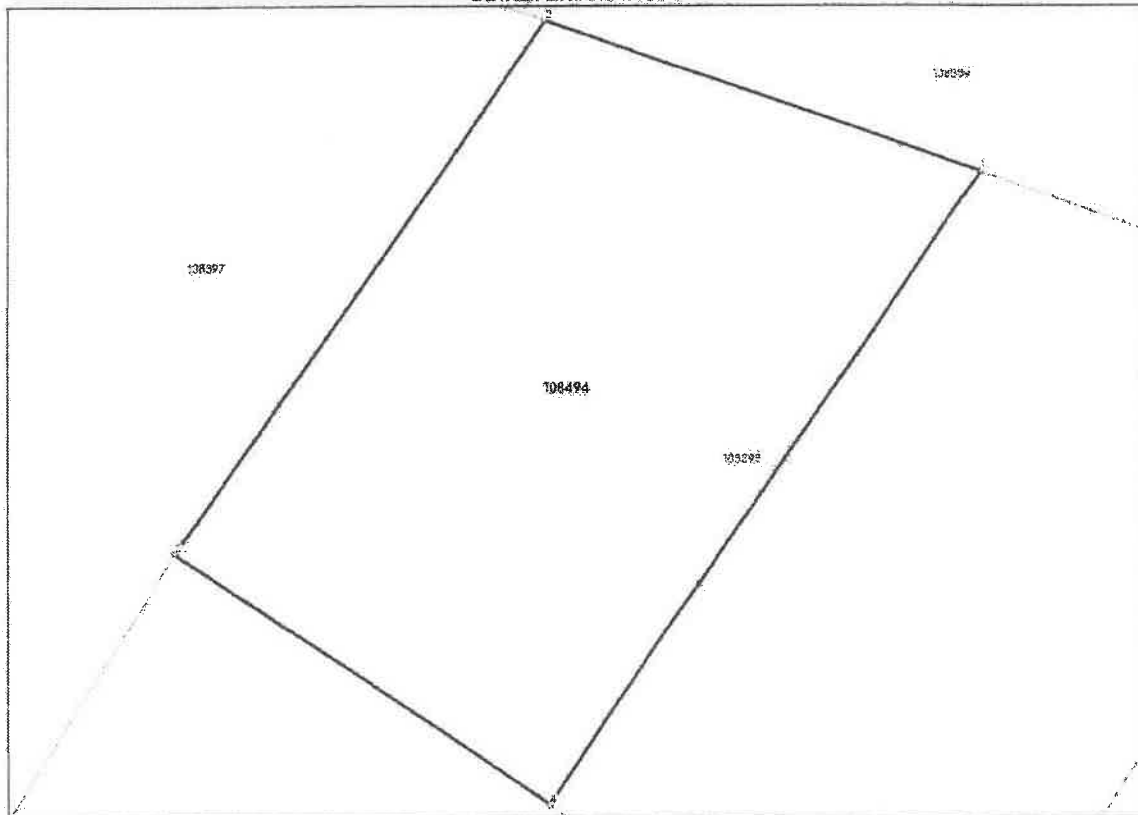
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108494	164	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	164	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.424
2	3	14.847
3	4	10.252
4	1	17.498

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,

07-08-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LAURA BABA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,

Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 192 din 04.10.2024

ÎN SCOPUL : EVALUARE IMOBIL- in scris în CF 108494 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr. 37068/25.09.2024 adresat de UAT GHIMBAV prin Primar Ionel FLIUNDRĂ, CUI 4801362, cu sediul social în Județul Brașov, Oraș Ghimbav, strada Lungă, nr. 2, tel 0268/258006

Pentru teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr. 108494

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ "Strada Făgărașului – ieșire spre Codlea", imobil înscris în aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în intravilanul orașului Ghimbav, conform extras CF
- drept de proprietate asupra imobilului: ORASUL GHIMBAV, domeniu privat, conform extras CF nr 108494 emis de OCPI Brașov nr. 140429 din 05.08.2024, anexat
- înscrieri privitoare la sarcini: NU SUNT, conform extras CF anexat

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – curți construcții
- suprafața terenului – 164 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUZ – zona mixta : Li- zona pentru locuințe, Va- Zona spații verzi-scurturi, grădini, parcuri cu acces public nelimitat
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr. 74/2023

3. REGIMUL TEHNIC

- utilizări permise: ZL1 – Zonă de locuințe individuale /cuplate

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	• Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Retrageri	Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi. • Clădirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Accese:	Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, precum și transversalele și tipul de îmbrăcăminte ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Accesul la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului emis de administratorul acestora.

	Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compacte, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă utilizarea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compacte.mijloacelor de stingere a incendiilor
Parcaje:	Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice
P.O.T. și C.U.T.	P.O.T. max=30%, C.U.T.=0,9
Înălțimea maximă admisă:	Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8 m si respectiv P+M
Spații verzi:	Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe sol natural, vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonelor verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, bunurilor sau a traficului. Împrejmuirea realizează construcțiilor.
Echiparea edilitară:	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuririle sau clădirile. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
Împrejuriri:	Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Volumetria:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

EVALUARE IMOBIL- inscris in CF 108494 Ghimbav

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);
 - ☐ P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)
 - ☐ P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

5.2 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică — D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.A.D.
 - ☐ D.T.O.E.

- documentație tehnică întocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă.
- ☐ canalizare
- ☐ gaze naturale
- ☐ alimentare cu energie electrică.
- ☐ telefonizare
- ☐ contract încheiat cu firma de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa.- Comprest , Str.

Victoriei nr.12, Oraș Ghimbav

- ☐ aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public
- ☐ aviz Comisia de circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republicată și actualizată

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ protecția mediului- Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005

☐ prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată

☐ apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016

☐ sănătatea populației-Autoritatea pentru Sănătatea Publică a județului Brașov, str. Al. I. Cuza, nr. 20, conform Ord. Min Sănătății nr. 536/97 repl. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014

- ☐ aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat
☐ aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, Calea Feldioarei, nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

- ☐ Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

- ☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
☐ MapN prin Stat Major General
☐ MAI
☐ Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în extravilanul UAT)
☐ STS
☐ C.N.C.F.R.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

d.5) Studii de specialitate:

- ☐ ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
☐ studiu geotehnic
☐ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență
☐ expertiza tehnică

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

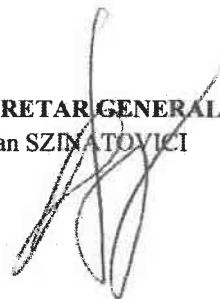
PRIMAR

Ionel FLIUNDRA



SECRETAR GENERAL

Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF

Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



Redactat

Arh. Alina FOTA

2ex/01.10.2024

Fara taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2024.



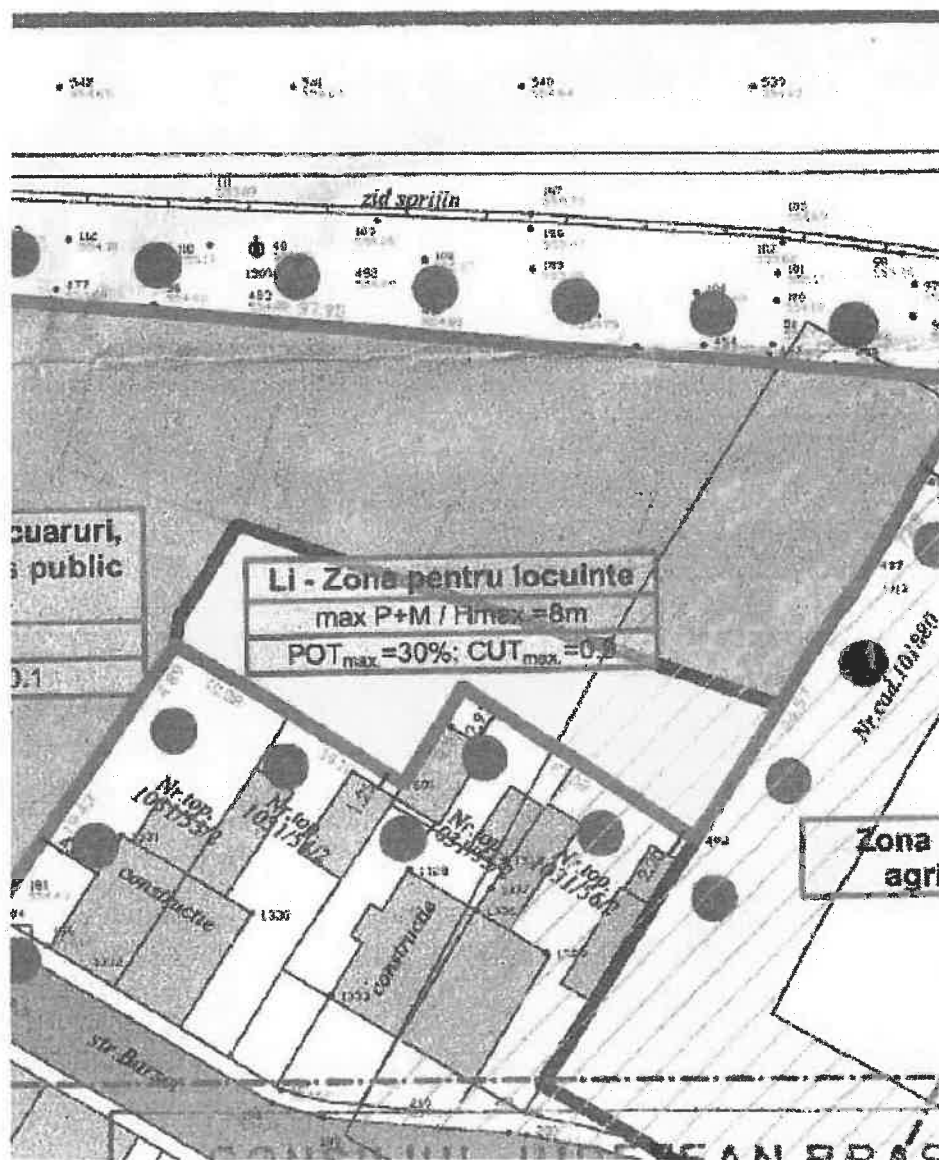
PLAN DE ÎNCĂDRARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI GHIMBAV

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 192 din 06.10.2006

ANEXA 1



EXTRAS DIN: faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil inscris in aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022



PATRIMONIUL
22.10.24
[Signature]

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

ÎN SUPRAFAȚĂ DE 199 mp

Nr. MV 241/17 octombrie 2024

OBIECTUL EVALUARII

Teren intravilan în suprafață de 199 mp identificat prin CF nr.108495 Ghimbav, nr.cad.108495
oras Ghimbav, jud. Brasov

SCOPUL EVALUARII

VÂNZARE

CLIENT

PRIMARIA GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMARIA GHIMBAV

PROPRIETAR

PRIMARIA GHIMBAV

FIRMA Membru Corporativ ANEVAR Aut. 0843/2024	MV GLOBAL VALUATION S.R.L. 
EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2024
Asigurare profesională	50.000 EURO nr. 23122483699/30.12.2023
Datele de contact ale societății de evaluare	str. Mihail Kogălniceanu nr.18/20, Mezanin, biroul 17, bl.1K, sc. D, mun. Braşov, jud. Braşov telefon: 0735 925 515 e-mail: office@evaluarebrasov.ro

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate și folosite, în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al MV GLOBAL VALUATION SRL, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	5
I.3. Scopul evaluării.....	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5. Tipul valorii	6
I.6. Data evaluării.....	6
I.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
I.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	7
I.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	10
I.12. Descrierea raportului.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	12
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	12
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
II.4. Date privind impozitele și taxele	13
II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
II.6. Analiza celei mai bune utilizari	14
Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	15
III.1. Definirea pieței specifice	15
III.2. Analiza ofertei competitive	16
III.3. Analiza cererii	16
III.4. Echilibrul pieței.....	17
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății.....	17
Capitolul IV: EVALUARE	18
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	19



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

Teren intravilan în suprafața de 199 mp, **categoria de folosință: curți construcții**

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, jud. Brașov

Numar Carte funciara 108495 Ghimbav, Nr.cad. 108495

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: **ORAȘUL GHIMBAV** conform informațiilor primite de la client, înscrise în Cartea funciară nr. 108495 Ghimbav Nr.cad. 108495.

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, în vederea **vânzării**.

Tipul valorii adecvate scopului

Tipul valorii: valoarea de piață.

Conform **SEV 104** din Standardele de evaluare a bunurilor, „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea valorii de piață, am aplicat **abordarea prin piață**, luând în considerare principiile cererii și ofertei, substituției, echilibrului și al condițiilor externe. Metoda utilizată în evaluare au fost metoda **Comparației directe**.

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că **1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024**

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată de evaluator în data de 14.10.2024

Data evaluării: **14 octombrie 2024**

Data raportului: **17 octombrie 2024**



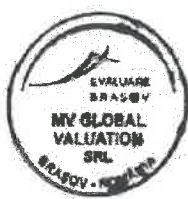
Rezultatul evaluării

Valoarea de piata estimată, obținută ca rezultat al aplicării metodei comparațiilor:

VALOARE DE PIATA PROPRIETATE EVALUATĂ (VALOARE ROTUNJITĂ) TEREN IN SUPRAFATA DE 199 MP	4.975 EUR echivalent 24.676 LEI
VALOARE ROTUNJITĂ UNITARĂ (MP)	25 EUR echivalent 124 LEI

VALOAREA NU CONȚINE TVA

INTOCMIT DE:



**MV GLOBAL VALUATION SRL
MEMBRU CORPORATIV
AUTORIZAȚIE 0843/2024**

**EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024**



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de firma **MV GLOBAL VALUATION SRL**, Membru Corporativ ANEVAR autorizația 0843/2024, cu sediul social în Brașov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Brașov, număr de înregistrare la Registrul Comerțului J08/3169/2021 și Cod Unic de Înregistrare 45166250. Administratorul firmei este **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2024.

Evaluatorul a urmat cursul de pregătire pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare cat si orele de pregătire continua.

Certificarea evaluatorului

Subsemnata certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor – Editia 2022.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.



Membru titular ANEVAR
ing. Mihaela-Viorica Verdes
Evaluator Autorizat EPI, EBM
Legitimatie nr. 17055/2024

I.2. Identificarea clientului , a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietarul imobilului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**

În determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanța precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

I.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare tip „teren intravilan cu suprafața de 199 mp”, identificat și delimitat de actele de proprietate și de către client, în vederea vânzării.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este :

- Teren intravilan în suprafața de 199 mp identificat prin CF nr.108495 Ghimbav, nr.cad.108495, extras eliberat cu Cerere nr. 140429/05.08.2024, categorie de folosință „curți construcții”.

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, zona de Nord-Vest a localității.

Caracteristicile cantitative și calitative ale activelor evaluate sunt prezentate în anexe.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluării s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**:

Definiție:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.¹

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data evaluării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este un **drept deplin**, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr.108495 Ghimbav.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **octombrie 2024**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **14 octombrie 2024**.

I.8. Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de piață a imobilului va fi exprimată în euro și lei, cu specificația că

1 Euro = 4,9744 LEI la curs BNR din data de 14.10.2024

¹ Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR



I.9. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Se vor prezenta natura si sursa oricaror informatii relevante pe care se bazeaza evaluarea si amploarea oricaror etape parcurse pentru verificarea acelor informatii.



Informațiile furnizate de client sau terțe parti nu au fost verificate de către evaluator.

Natura și sursele informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat în cadrul evaluării sunt:

- Inspectia proprietatii subiect
- Discutii cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate (se vor specifica în clar care sunt acestea)
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice (se va menționa în clar care sunt acestea)

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Extras de Carte Funciara nr. 108495 Ghimbav, eliberat cu Cerere nr. 140421/05.08.2024
- Plan de încadrare în zonă
- Certificat de Urbanism nr. 193/04.10.2024 emis de Primăria Orașului Ghimbav

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- * Evaluatorul a examinat planurile anexate actelor de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator, privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu;
- * Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;
- * Planul de încadrare în zonă și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- * Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia; în urma inspecției pe teren, nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.



- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau aspecte nerelevante ale proprietății;
- * Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Ipoteze speciale:

- * **Nu sunt.**

I.12. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

-
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - * Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clienților/destinatariilor. Nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.



I.13. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor - 2022:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 - Abordări și metode de evaluare

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- **GEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

I.14. Descrierea raportului

În scopul conformării cu cerința din SEV 103, de a prezenta abordarea în evaluare și rationamentul aplicat, **gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat**. Se vor furniza suficiente informații pentru a permite utilizatorilor să înțeleagă natura evaluării și factorii principali care influențează valorile. Se vor evita informațiile care nu permit utilizatorilor să înțeleagă natura activului sau care ascund factorii principali care influențează valoarea.

I.15. Cadrul general – termeni, definiții, principii și concepte

Interpretarea defectuoasă atribuită anumitor termenelor folosite poate conduce la neînțelegeri și interpretări eronate ale raportului de evaluare. Aceasta constituie o problemă atunci când cuvintele uzuale au înțelesuri specifice pentru o anumită disciplină. Este cazul termenilor preț, cost, piață și valoare așa cum sunt utilizați de disciplina evaluarea proprietăților și definiți în standardele de evaluare ANEVAR.

Client – o parte care angajează contractual un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Utilizator desemnat – clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, printr-un înscris, dreptul de a utiliza, în numite condiții, raportul de evaluare.

Prețul este termenul utilizat pentru o sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

Prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost făcut public sau dacă a fost confidențial.

Datorită capacității financiare, motivațiilor sau intereselor special ale unui vânzător sau cumpărător, prețul plătit pentru bunuri sau servicii poate avea sau nu legătură cu valoarea care ar putea fi atribuită de către alții acelor bunuri sau servicii. Totuși prețul constituie, în general, o indicație asupra valorii relative date bunurilor sau serviciilor de către un anumit cumpărător și/sau vânzător, în anumite situații particulare.

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.



Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul pieței. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilitate a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională sau internațională.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării.

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață.



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică și cadastrală

Proprietatea subiect – teren intravilan în suprafața de 199 mp, identificat prin număr cadastral 108495, având categoria de folosință „curți construcții”, teren neîmprejmuit și fără acces direct din drum.

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului fost dobândit prin Lege de către ORAȘUL GHIMBAV în domeniul privat, în cotă actuală 1/1.

Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Ghimbav (în dialectul săsesc Wedjebich, în germană Weidenbach, în maghiară Vidombák) este un oraș în județul Brașov, Transilvania, România. Are o populație de 4.698 (2011) locuitori.

Este situat în Depresiunea Brașovului, la 4,5 km distanță de municipiul Brașov, pe drumul european E68, pe malul râului Ghimbășel.

Una din întreprinderile aeronautice ale României, situată în acest oraș, este uzina IAR Ghimbav care produce elicopterul IAR 330, elicopter de tip Puma, fabricat sub licență.

În Ghimbav este construit Aeroportul Internațional Brașov, care deservește județul Brașov și județele limitrofe, primul aeroport construit după 1989;

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Ghimbav a crescut la 7.208 locuitori față de recensământul anterior din 2011, când se înregistraseră 4.698 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (84,56%), cu o minoritate de maghiari (1,96%).

Zona de amplasare



- Proprietatea imobiliară analizată este amplasată în **orașul Ghimbav**, într-o zonă periferică de Nord-Vest a localității. La o distanță de aproximativ 50 metri, spre Nord, se află linia de Cale Ferată simplă, neelectrificată Brașov-Podu Olt. Conform OUG nr. 12 din 7 iulie 1998 publicat în Monitorul Oficial nr. 254/8.07.1998, terenul se află în limita a 100 metri, distanță măsurată din axul ultimei linii de cale ferată, care formează zona de protecție a infrastructurii feroviare. Această amplasare a proprietății subiect, implică anumite restricții de construire sau utilizare a terenului, fapt care se va reflecta asupra valorii estimate de către evaluator.
- Accesul la proprietate se realizează:
 - Proprietatea subiect **nu are acces direct** la drum.
 - **Planeitatea:** terenul este plan
 - **Forma:** proprietatea are o formă regulată.
- Zona este **sistemată, utilitățile complete: apă, energie electrică, gaz, canalizare.**
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți rezidențiale (tip case de locuit cu terenuri curți) și terenuri libere
 - Unitati comerciale: **nu**
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati de cult: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto:
 - **DN 1**
- Calitatea rețelilor de transport: **sosea asfaltată cu 2 benzi / sens de circulație.**

Caracterul edilitar al zonei

- Tipul zonei: **rezidențială, cu posibile restricții din cauza vecinătății liniilor de cale ferată.**
- În zonă sunt amplasate **case de locuit cu terenuri curți și terenuri libere**
- Imobilul este amplasat în zona **periferică de Nord**
- Din punct de vedere economic: **zona dezvoltată economic, cu un somaj scăzut.** Nivelul educational al rezidenților este peste mediu.
- Din punct de vedere edilitar: **nu se observa o activitatii de construire în zona,** noile zone rezidențiale se dezvoltă la periferia orașului, zona de Sud-Est.
- Mijloacele de transport în comun: **autobuze RAT Brașov**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare scazuta în limitele orasului Ghimbav

Concluzie privind zona de amplasare

- Proprietatea este amplasată în zona **periferică de Nord a orașului Ghimbav**, zona cu caracter preponderent **rezidențial, infrastructura completa, ambient civilizat.**

II.4. Date privind impozitele și taxele

Conform proprietarului nu exista restante privind plata impozitelor si taxelor aferente imobilului subiect. Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



II.5. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu este cazul.

II.6. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza cele mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită ca:

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este:

- ***fizic posibilă,***
- ***fundamentată în mod adecvat,***
- ***permisă legal,***
- ***fezabilă financiar și***
- ***care are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.***

Pornind de la realitatea că, în timp ce clădirile se pot schimba, **caracteristicile esențiale ale terenului rămân neschimbate**, în aprecierea cele mai bune utilizări, trebuie să reținem că valoarea terenului este elementul conducător.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber

Prin definiție, cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea rezonabilă, profitabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Trecând prin toate filtrele amintite mai sus, proprietatea evaluată se află în următoarea situație:

- ✚ conform Certificatului de Urbanism nr. 194/4.10.2024, în zonă există un PUZ „Strada Făgărașului – ieșire spre Codlea” care prevede că destinația este de zonă mixtă: pentru locuire, zonă spații verzi, grădini, parcuri. Având în vedere atât suprafața, cât mai ales lipsa de acces direct, concluzia privind CMBU a terenului subiect este cea de **grădină**.

În virtutea faptului ca actuala configurație constructiv-urbanistică a zonei studiate a rezultat în urma unor analize complexe de sistematizare și că nu există planuri de restructurare și resistematizare în viitor, putem considera că există și o altă utilizare a terenului considerat liber: rezidențială, doar în ipoteza alipirii cu terenurile învecinate și după crearea unui drum de acces.



Capitolul III: ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la această piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

III.1. Definirea pietei specifice

- Definirea pietei: **Piața imobilelor tip teren intravilan**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav**

Piata imobiliara a arealului analizat si a zonelor limitrofe este o piata aflata in dezvoltare. Piata imobiliara specifica este una cu activitate medie si dezechilibru in favoarea ofertei, fiind o piata a cumparatorilor.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifica si ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- *Zona centrală cu acces corespunzator*
- *Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare*
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- *Faptul ca stocul de proprietati similare existent la data evaluarii este mai mare decat cererea*



- *Situatia actuala in care numarul tranzactiilor a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare*

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind vanzarea de proprietati comparabile.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare este medie, iar cererea este scazuta, resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale.

Oferta de terenuri rezidentiale ramane, la nivelul anului 2024, apropiata ca volum de cea din anii anteriori; oferta de terenuri de dimensiuni mici, dar construibile (suprafete între 400-700 mp) fiind scăzută deși ar beneficia de o rata de absorbtie buna, fiind ideale pentru construirea unei proprietăți rezidențiale. Piața terenurilor a rămas foarte activă în 2024, păstrând tendințele din anul anterior, care a marcat cele mai bune niveluri din 2007 încoace, dar a scăzut cu aproximativ 45% în ceea ce privește volumul tranzacțiilor încheiate, până la aproximativ 450 de milioane de euro, potrivit raportului anual publicat de Colliers. Consultanții spun că nu se așteaptă la scăderi semnificative ale prețurilor în perioada următoare.

III.3. Analiza cererii

Analizand cererea in zona din care fac parte proprietatile supuse evaluarii consider ca acestea prezinta interes scăzut pentru potentialii cumparatori, interesati in cautarea unui teren cu destinatii similare dar în zone mai bune din punct de vedere edilitar.

Cererea de terenuri similare in Romania, si specific, in jud. Brasov este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiali (extinderi, restrangeri, etc);
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Cumparatori initiali
- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.



III.4. Echilibrul pieței

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea analizată și în urma analizei efectuate, reiese faptul că în prezent în piața imobiliară specifică, cererea, după ani de creștere, a intrat pe un palier de descendent datorită incertitudinii actuale. Considerăm că acest trend descendent se va menține și în perioada următoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

Conform cercetării de piață întreprinse de către evaluator, am observat că proprietățile disponibile către vânzare la data evaluării constau din puține proprietăți similare ca funcționalitate și suprafață, majoritatea fiind cu suprafețe mai mari.

În momentul de față, proprietățile supuse evaluării, aparțin unei piețe în stagnare, cunoscută sub numele de piață a cumpărătorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea **valorii de piata** a imobilului, așa cum a fost ea definită, în vederea vânzării. Pentru stabilirea valorii de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a determinat valoarea de piata a terenului prin **metoda comparației directe**.

Având în vedere faptul că pe terenul evaluat există o construcție care aduce valoare acestuia, dar în piață nu au putut fi identificate proprietăți similare, pentru a se putea aplica metoda extracției de pe piață, evaluatorul a aplicat metoda comparației directe în ipoteza terenului liber.

Etapele parcurse în vederea estimării valorii au fost:

- identificarea drepturilor de evaluat
- stabilirea limitelor și ipotezelor care stau la baza elaborării raportului
- deducerea și estimarea condițiilor limitative, dacă a fost cazul
- analiza pieței imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pieței)
- stabilirea celei mai bune utilizări

Toate aceste etape au fost parcurse analizând cu atenție toate informațiile culese și interpretându-le din punctul de vedere al evaluării. În baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluării.

IV.1 Estimarea valorii terenului

În evaluarea terenului, se pot utiliza următoarele metode:

- **comparația vânzărilor,**
- **alocarea,**
- **extracția,**
- **parcelarea,**
- **dezvoltarea,**
- **tehnica reziduală,**
- **capitalizarea rentei funciare.**

Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparației vânzărilor este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează *la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber* pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai uzitată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație. Prețurilor de oferta ale comparabilelor folosite li se va aplica o ajustare egală cu marja negocierii recunoscută de piața și confirmată de agențiile imobiliare, cât și o ajustare privind eventualele componente non-imobiliare aferente.

Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății de analizat. Ajustările au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. **Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totală brută, ca procent din prețul de vânzare, cea mai mică.**



Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Prin urmare, pentru proprietatea supusă evaluării, s-a adoptat valoarea estimată egală cu valoarea ajustată a proprietății **comparabilei 1**, deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (**ajustarea brută procentuală cea mai mică**), având în vedere caracteristicile analizate.

Grila datelor de piață

Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr.cad. 108495	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr.cad. 108495	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei
CARACTERISTICI FIZICE					
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673
Utilitati	în zonă	în zonă	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Drum acces	Fără acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada asfaltata	deschidere la strada asfaltata
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	grădina	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential

În acest context, valoarea estimată a terenului este: (grila de calcul pentru estimarea valorii de piață prin metoda comparației directe este prezentată în Anexa 1).

VALOARE DE PIATA TEREN	4.975 EUR	echivalent 24.676 LEI
------------------------	-----------	-----------------------

VALOAREA NU CONȚINE TVA

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2024




Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, tehnicile analitice, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, diferențele între rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel încât rezultatele obținute să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

1. **Adecvarea** – Discuția se face despre proprietate **teren intravilan de 199 mp**. Piața vanzării, în Ghimbav, pentru astfel de proprietăți este una relativ activă prin urmare evaluatorul **apreciază că valoarea terenului este cea obținută prin abordarea prin piață**.
2. **Precizia** – având în vedere informațiile utilizate pentru aplicarea abordării prin piață, precizia rezultatelor analizelor **conferă încredere mai mare pentru valoarea obținută prin abordarea prin piață**.
3. **Cantitatea informațiilor** – deoarece în **zonele analizate** se tranzacționează proprietăți similare (dar construibile), informațiile culese din piața imobiliară au oferit **elemente** pe care evaluatorul s-a putut baza în analiza efectuată.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	
4.975 EUR	echivalent 24.676 LEI
25 EUR/mp	echivalent 124 LEI/mp
DATA EVALUĂRII	14.10.2024
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

VALOAREA NU CONȚINE TVA.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare ANEVAR
- www.imobiliare.ro;
- <https://maps.google.com/>
- www.imoradar24.ro

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fișe de calcul – abordarea prin piață
- **Anexa nr. 2** – Localizare și fotografii
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piață utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate în procesul evaluării



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)						
Criterii de comparație EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, Nord-Vest, nr.cad. 108495	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	
Pret vanzare lot (euro)		49.000	90.402	95.200	79.000	
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673	
Pret vanzare/mp (euro)		100,00	122,00	140,00	117,38	
TIP COMPARABILA						
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 9-15%
Ajustare procentuala		-15%	-12%	-14%	-9%	
Valoare ajustare		-15,00	-15,00	-20,00	-10,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE						
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
Elemente de comparatie						
Criteriul de comparatie	EURO / mp					
Pret vanzare		85,00	107,00	120,00	107,38	
DREPT DE PROPRIETATE						
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE FINANTARE						
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE VANZARE						
Conditii de vanzare	Nepertinatoare	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
RESTRICII LEGALE						
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
CONDITII DE PIATA						
Conditii de piata	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	octombrie-2024	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		85,00	107,00	120,00	107,38	
LOCALIZARE						
Localizare	Ghimbav, Nord-Vest, nr.cad. 108495	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, cartier Florilor	Ghimbav, str. Zambilei	Toate comparabilele au fost ajustate negativ deoarece se afla in zone rezidentiale noi, mai departe de poluarea fonica generata de calea ferata.
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%	
Valoare ajustare		-17,00	-21,40	-24,00	-21,48	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
CARACTERISTICI FIZICE						
Inclinare	plan	plan	plan	plan	plan	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		68,00	85,60	96,00	85,91	
Suprafata (mp)	199,00	490	741	680	673	Au fost ajustate negativ toate cele 4 comparabile, acestea fiind cu suprafata mai mare de teren, fiind mai atractive pentru piata specifica
Ajustare procentuala		-5%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-4,25	-10,70	-12,00	-10,20	
Pret ajustat		63,75	74,90	84,00	75,71	
Utilitati	fara	in zona	la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Comparabilele au fost ajustate negativ deoarece au utilitati in proximitate si pot fi realizate bransamente cu costuri mai mici.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%	
Valoare ajustare		-8,5	-10,7	-12,0	-10,2	
Pret ajustat		55,25	64,20	72,00	65,50	
Drum acces	Fara acces direct	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, neasfaltata	deschidere la strada, asfaltata	deschidere la strada, asfaltata	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dispun de acces direct la strazi indifereite grade de realizare.
Ajustare procentuala		-10%	-10%	-15%	-15%	
Valoare ajustare		-8,84	-10,70	-18,00	-15,57	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
Alte ajustari	PUZ	PUZ	PUZ	PUZ EXISTENT	PUZ EXISTENT	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI ECONOMICE						
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	0	
Pret ajustat		46,41	53,50	54,00	49,93	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)						
Cea mai buna utilizare	gradina	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece dimensiunile si deschiderile permit construirea rezidentiala.
Ajustare procentuala	teren construitul conform CU, dar cu deschidere de doar 10 metri	-25%	-25%	-25%	-25%	
Valoare ajustare		-22	-27	-30	-26	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Ajustare totala neta		-80	-80	-96	-84	A fost aleasa comparabila 1 deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.
Ajustare totala neta (%)		-71%	-75%	-80%	-78%	
Ajustare totala bruta		60,18	80,25	96,00	83,76	
Ajustare totala bruta (%)		70,8%	75,0%	80,0%	78,0%	
Pret ajustat		24,82	26,75	24,00	23,62	
Opinie valoare teren/metoda comparajilor directe		4,939 EURO				
		24.569 LEI				
		24,82 EURO/mp				
		123,5 LEI/mp				
		4,9744 Curs valutar				
		14.10.2024 Data evaluarii				

ANEXA 2 – LOCALIZARE ȘI FOTOGRAFII



Comparabila 1 - 490 m², teren de vanzare - Brasov (judet), Ghimbav - 5037848 • www.storia.ro

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

 Contul meu

151408

← [Torna alla Mappa](#)

 Distribute

♥ Salvează



Teren de vânzare Ghimbav, zonă case, cartier Florilor

49 000 € 100 €/m²

Grimbaș, Buzău

Rata lunară de la 1.094 RON >

Teren de vânzare

490m²

Tip teren:	fără informații
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	490 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Mediu:	fără informații
Tip vânzător:	agentie

LS IMOB
Anunț agentie
☎ 0725 749 149

Name:

Extrakt

+40 Număr de telefon*

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

Administrative Science data sets: S.C. Services B.H.L. (Storie) mal.maff

Trimiti mesaj

Protein Expression

Descriere

LS IMOB Braşov o firmă recunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare, vă oferă spre vânzare teren intravilan, în Ghimbav, cartier Florilor, 490 mp lot + cotă de drum, case în vecinătate, la 350-400 metri distanță de DN1, cu acces între Viessmann și ASV Auto (vis a vis de Metro).

Curent pe strada , apa , canalizare , gaz in zona.

Zonă locuință și funcțiuni complementare, front stradal aproximativ 20 m, adâncime de 24 m, POT max= 36%, C.U.T max =0.6. Regim înălțime S+P+2E.

Prix 100 euro/mp.

Prêt total 49000 euro.

Informații tel: E-mail:

Comision:3%+TVA

Actualizat: 29.08.2024

Publicat: 5.11.2020

ID: 5037848

Raportenzà



Comparabila 2 - 741 m², teren de vanzare - Brasov (judet), Strada Noua - 8912266 • www.storia.ro

storia

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

Contul meu **Ac**

SVN Romania | Residențiale ▾

[< Inapoi la lista](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)

Teren intravilan
90 402 € 122 €/m²
 Strada Noua, Ghimbay, Brasov

Rata lunară de la 2.015 RON >

Teren de vânzare
 741m²

Tip teren:	de construit
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	741 m ²
Dimensiuni:	Numar deschideri: 1, Lungime deschideri: 23.41 m, Adancime: 30.00 m m
Gard:	nu
Tip acces:	pavat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere
REL4001027

Mai mult ▾

Actualizat: 10.09.2024
Publicat: 12.09.2024
ID: 8912266
ID în baze: REL400102722

Raportează

Laurentiu Proca
Anunț agenție
☎ 0751 777 588

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Am primit informații despre acest teren de vânzare de la Serviciul S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Comparabila 3 - <https://www.olx.ro/d/oferta/680-mp-intravilan-ghimbav-cartier-florilor-langa-sala-de-sport-IDiBAGB.html>

Meseje

Contul tău

Adău

Teren

Id cadastru	Suprafata teren	Constructii / Restante
102804	680	

* Suprafata este determinată în planul de protecție teren 70.

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie / Sub-categorie	Suprafata (mp)	Tecut	Paviment	Nr. etape	Observatii / Restante
1	Grădina	1.00				

Longitudo segmentelor

11 Valoarea lungimilor segmentelor sunt obligatorii din punct de vedere al planului de protecție teren 70.

Punct	Punct	Longitudo segmentelor
1	2	12.50
2	3	12.50
3	4	12.50
4	5	12.50
5	6	12.50
6	7	12.50
7	8	12.50
8	9	12.50
9	10	12.50
10	11	12.50
11	12	12.50
12	13	12.50
13	14	12.50
14	15	12.50
15	16	12.50
16	17	12.50
17	18	12.50
18	19	12.50
19	20	12.50
20	21	12.50
21	22	12.50
22	23	12.50
23	24	12.50
24	25	12.50
25	26	12.50
26	27	12.50
27	28	12.50
28	29	12.50
29	30	12.50
30	31	12.50
31	32	12.50
32	33	12.50
33	34	12.50
34	35	12.50
35	36	12.50
36	37	12.50
37	38	12.50
38	39	12.50
39	40	12.50
40	41	12.50
41	42	12.50
42	43	12.50
43	44	12.50
44	45	12.50
45	46	12.50
46	47	12.50
47	48	12.50
48	49	12.50
49	50	12.50
50	51	12.50
51	52	12.50
52	53	12.50
53	54	12.50
54	55	12.50
55	56	12.50
56	57	12.50
57	58	12.50
58	59	12.50
59	60	12.50
60	61	12.50
61	62	12.50
62	63	12.50
63	64	12.50
64	65	12.50
65	66	12.50
66	67	12.50
67	68	12.50
68	69	12.50
69	70	12.50
70	71	12.50
71	72	12.50
72	73	12.50
73	74	12.50
74	75	12.50
75	76	12.50
76	77	12.50
77	78	12.50
78	79	12.50
79	80	12.50
80	81	12.50
81	82	12.50
82	83	12.50
83	84	12.50
84	85	12.50
85	86	12.50
86	87	12.50
87	88	12.50
88	89	12.50
89	90	12.50
90	91	12.50
91	92	12.50
92	93	12.50
93	94	12.50
94	95	12.50
95	96	12.50
96	97	12.50
97	98	12.50
98	99	12.50
99	100	12.50

* Longitudo segmentelor sunt determinate în planul de protecție teren 70 și sunt obligatorii din punct de vedere al planului de protecție teren 70.

PRIVAT

Ghita Vlad
Pe OLX din august 2012
Activ pe 09 septembrie 2024

Trimită mesaj

073 061 0450

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Ghimbav, Brașov

73.11.12.50

Postat 07 septembrie 2024



680 mp intravilan Ghimbav, cartier Florilor, lângă sala de sport

95 200 €

Publicitate

RATA DE LA: 2164 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 680 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, 680mp, 21m x 33m, front strada 21m.

Localizat în jud. Brașov, oraș Ghimbav, str. Lărnăței colț cu str. Crinului.

Unic proprietar, neîpotecat.

140 euro / mp, negociabil.

Disponibil imediat.

ID: 274933209

Vizualizare 181

Raportează



Comparabila 4 - <https://www.remax.ro/anunt/81631/teren-673mp-ghimbav-strada-zambilei-comision-cumparator-0-1>



VANDUT COMISION 6% TRANZACȚIONAT

Teren , vânzare, în Brasov, Ghimbav, Sud-Est 673 mp

Intravilan 1

Teren 673mp Ghimbav, Strada Zambilei - Comision cumparator 0%
Teren, Construcții, Intravilan vânzare, în Brasov, Ghimbav, Sud-Est - [vezi locatia pe harta](#)

ID: RMX81631



VANDUT COMISION 6%

Acasta proprietate a fost vanduta, de moment sa va prezintam doar pentru informare



Mihail Radulescu
Sales Associate
RE/MAX Orion.ro, Brasov
T: 0371788406

VEZI ALTE PROPRIETATI ALE AGENTULUI

Detalii proprietate

- Supr. teren: 673 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă:
- Clasificare: Intravilan
- Construcție aprobată: NU
- Lungime deschidere stradă: 20.3

Facilitati

- Alte caracteristici:** Acces auto, Oportunitate de investiții
- Amănajare străzi:** Iluminat public, Pietruite
- Urbanism:** P.U.Z. Aprobat
- Utilități teren:** Apă, Canalizare, Curent, Gaz, Utilități în zonă

Descriere proprietate

Mihail Radulescu, consultant imobiliar în cadrul companiei Remax Orion.ro vă propune spre vânzare un teren prevăzut pentru construcție case, situat în noua și frumoasă localitate Ghimbav pe strada Zambilei.

Terenul are o suprafață totală de 673.20 mp și o deschidere la stradă de 20.3 m. Punctul excelent al terenului este că dintr-o singură rezidență face la terenul să beneficieze de toate utilitățile necesare.

Fiind la limita proprietății curent, apă, gaz, canalizare și în apropiere de stradă.

Pe lângă terenul subliniat, nu este exclusivă și o altă oportunitate.



ANEXA 4 – DOCUMENTE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

PAGINĂ DE GARDĂ





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108495 Ghimbav

Nr. cerere	140429
Ziua	05
Luna	08
Anul	2024

Cod verificare
100172828577



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108495	199	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
140429 / 05/08/2024		
Act Administrativ nr. 93, din 31/07/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI GHIMBAV; Act Administrativ nr. 126446, din 15/07/2024 emis de OCPI BRASOV;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 108495 a imobilului cu numarul cadastral 108495 / UAT Ghimbav, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 108398 inscris in cartea funciara 108398;	A1
Act Administrativ nr. 144, din 24/10/2019 emis de PRIMARIA GHIMBAV;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL GHIMBAV , CIF:4801362, domeniul privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 108398/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 67415 din 09/04/2024; pozitie transcrisa din CF 108360/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 19946 din 05/02/2024; pozitie transcrisa din CF 105439/Ghimbav, inscrisa prin incheierea nr. 182840 din 15/11/2019;		

C. Partea III. SARCINI .

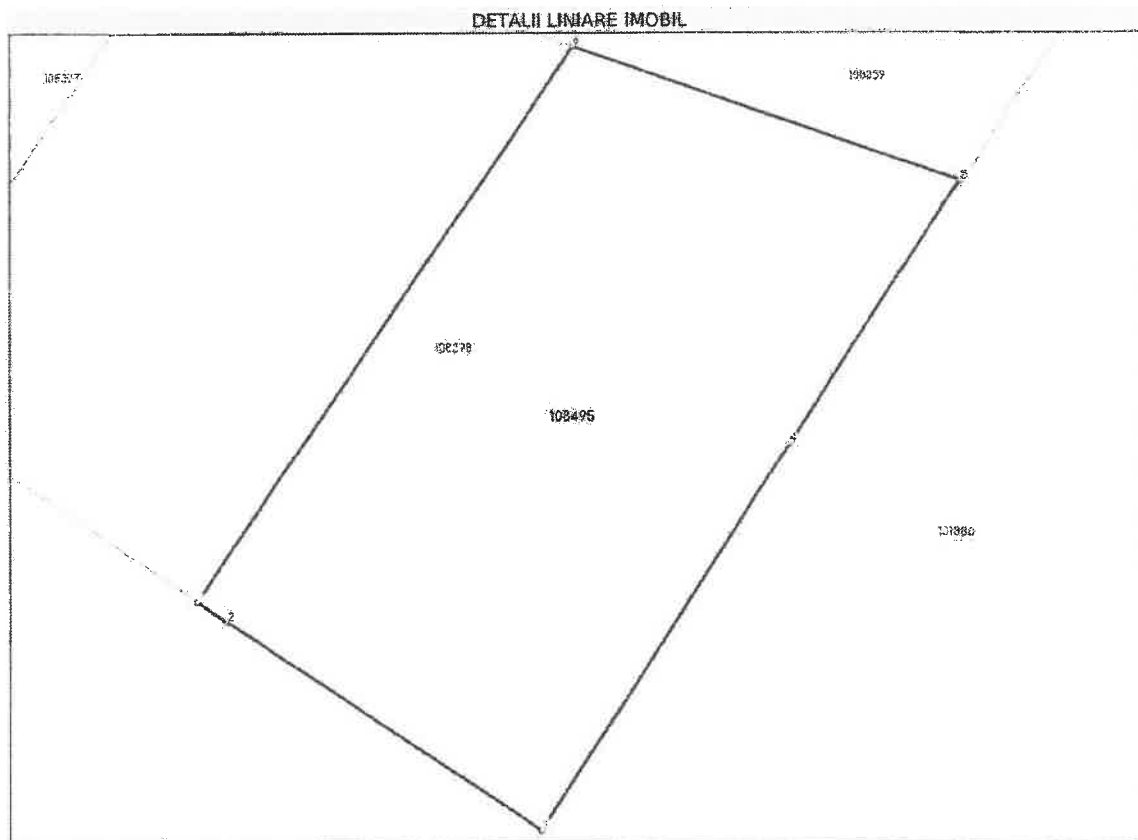
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108495	199	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	199	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.955
2	3	9.816
3	4	12.012
4	5	8.201
5	6	10.643
6	1	17.498

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,

07-08-2024

Asistent Registrator,

LAURA BABA

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORĂȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,
Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 193 din 04.10.2024

ÎN SCOPUL : EVALUARE IMOBIL- înscris în CF 108495 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr. 37069/25.09.2024 adresat de UAT GHIMBAV prin Primar Ionel FLIUNDRA , CUI 4801362 , cu sediul social în Județul Brașov, Oras Ghimbav, strada Lunga, nr. 2, tel 0268/258006

Pentru teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, cod poștal 507075, identificate prin CF nr.108495

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil înscris în aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

- teren situat în intravilanul orașului Ghimbav, conform extras CF
- drept de proprietate asupra imobilului: **ORASUL GHIMBAV, domeniu privat, conform extras CF nr 108495 emis de OCPI Brașov nr. 140429 din 05.08.2024, anexat**
- înscrieri privitoare la sarcini: **NU SUNT, conform extras CF anexat**

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – **curti constructii**
- suprafața terenului – **199 mp**
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUZ – **zona mixta : Li- zona pentru locuinte, Va- Zona spatii verzi-scururi,gradini,parcuri cu acces public nelimitat**
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.74/2023

3. REGIMUL TEHNIC

- utilizări permise: **ZL1 – Zonă de locuințe individuale /cuplate**

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	• Cladirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Retrageri	Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi. • Cladirile se vor amplasa conform prevederilor Codului Civil
Accese:	Se vor conserva, de regulă, accesele actuale, rețeaua existentă de alei, precum și transversalele și tipul de îmbrăcămînți ale acestora, ca parte esențială a imaginii urbane și a compoziției. Accesele la drumurile publice adiacente se vor reabilita / realiza conform avizului emis de administratorul acestora.

	Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compacte, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă utilizarea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compacte. mijloacelor de stingere a incendiilor
Parcaje:	Este interzisă parcare automobilelor pe teritoriul spațiilor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa în vecinătatea zonelor de intrare, ca parte a sistemului de parcaje publice
P.O.T. și C.U.T.	P.O.T. max=30%, C.U.T.=0,9
Înălțimea maximă admisă:	Pentru cladiri noi inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 8 m si respectiv P+M
Spații verzi:	Se conservă, de regulă, actuala structură a spațiilor verzi, a sistemului de alei și platforme. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe sol natural, vor ocupa minim 60% din suprafața totală a zonelor verzi și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor, bunurilor sau a traficului. Împrejmuirea realizează construcțiilor.
Echiparea edilitară:	Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Este interzisă conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejuririle sau clădirile. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).
Împrejuriri:	Ca regulă generală, împrejuririle spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii. Împrejuririle pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
Volumetria:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastiche arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat :

EVALUARE IMOBIL- in scris in CF 108495 Ghimbav

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI BRAȘOV
Municipiul Brașov, str. Politehnicii nr. 3

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

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

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

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale anotificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

5.1. CEREREA DE AVIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului;
- b) Proiectul de Urbanism (în 2 exemplare);
 - ☐ P.U.D. (plan urbanistic de detaliu)
 - ☐ P.U.Z. (plan urbanistic zonal)
- c) Avize și acorduri;

5.2 CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFÎNȚARE VA FI ÎNȘOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) Documentația tehnică — D.T., după caz:
 - ☐ D.T.A.C.
 - ☐ D.T.A.D.
 - ☐ D.T.O.E.

- documentație tehnică înțocmită conform Legii nr. 50/91 republic. și Normelor metodologice de aplicare aprobate cu Ordinul nr. 839/2009 – în 2 exemplare;

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

- ☐ alimentare cu apă.
- ☐ canalizare
- ☐ gaze naturale
- ☐ alimentare cu energie electrică.
- ☐ telefonizare
- ☐ contract încheiat cu firma de salubritate pentru lucrările ce urmează a se executa.- Comprest , Str.

Victoriei nr.12, Oraș Ghimbav

- ☐ aviz de principiu pentru lucrările de săpătură pe domeniul public
- ☐ aviz Comisia de circulație din cadrul Primăriei conform O.G. 43/97 republicată și actualizată

d.2) Avize și acorduri privind:

☐ protecția mediului- Agenția de Protecție a Mediului Brașov, str. Politehnicii, nr. 3, conform cu Legea nr. 50/1991 și O.U.G. nr. 195/2005

☐ prevenirea și stingerea incendiilor-Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată

☐ apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 11, conform cu Legea 481/2004 republicată și actualizată și H.G nr. 862/2016

☐ sănătatea populației-Autoritatea pentru Sănătatea Publică a județului Brașov, str. Al. I. Cuza, nr. 20, conform Ord. Min Sănătății nr. 536/97 repl. în 2008 și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014

☐ aviz Administrator de Drumuri conform O.G. nr. 43/97, repl. și actualizat
☐ aviz Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare (A.N.I.F.) Filiala Teritorială de Îmbunătățiri Funciare Brașov, Calea Feldioarei, nr. 6A, conform cu H.G. nr. 174/2019

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

☐ Aviz unic Consiliu Județean Brașov

d.4) Alte avize/acorduri:

- ☐ Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale
☐ MapN prin Stat Major General
☐ MAI
☐ Ministerul Culturii și Identității Naționale (exclusiv pentru terenurile situate în extravilanul UAT)
☐ STS
☐ C.N.C.F.R.
☐ Aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

d.5) Studii de specialitate:

- ☐ ridicare topografică pe suport de hârtie și în format electronic .dwg sau .dxf
☐ studiu geotehnic
☐ studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de înaltă eficiență
☐ expertiza tehnică

e) Se va respecta Codul Civil privind vecinătățile aprobat cu Legea nr. 287/2009 și pus în aplicare cu Legea nr. 71/2011 din 01.10.2011;

f) actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

g) dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- ☐ Taxă autorizație de construire/desființare conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal
☐ Taxă timbru de arhitectură, conform Legii nr. 35/1994 republ. în 2008, plătită în cont OAR Central: RO09BRDE410SV 58888334100, deschis la BRD P-ța Romana, Cod fiscal: 14083510 sau în contul Uniunii Arhitecților din România: RO30FNNB001201052800RO01, deschis la Credit Europe Bank România-Filiala Doamnei, Cod fiscal: 8236717;

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia, pentru o perioadă de timp de maxim 12 luni, după care, în mod obligatoriu, se emite un nou certificat de urbanism.

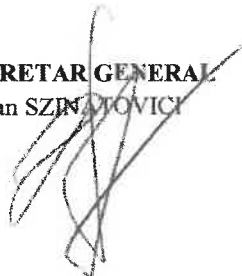
PRIMAR

Ionel FI. UNDRĂ



SECRETAR GENERAL

Dan SZINOVICI



ARHITECT ȘEF

Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



Redactat,

Arh. L. sp. Alina FOTA

2ex/01.10.2024

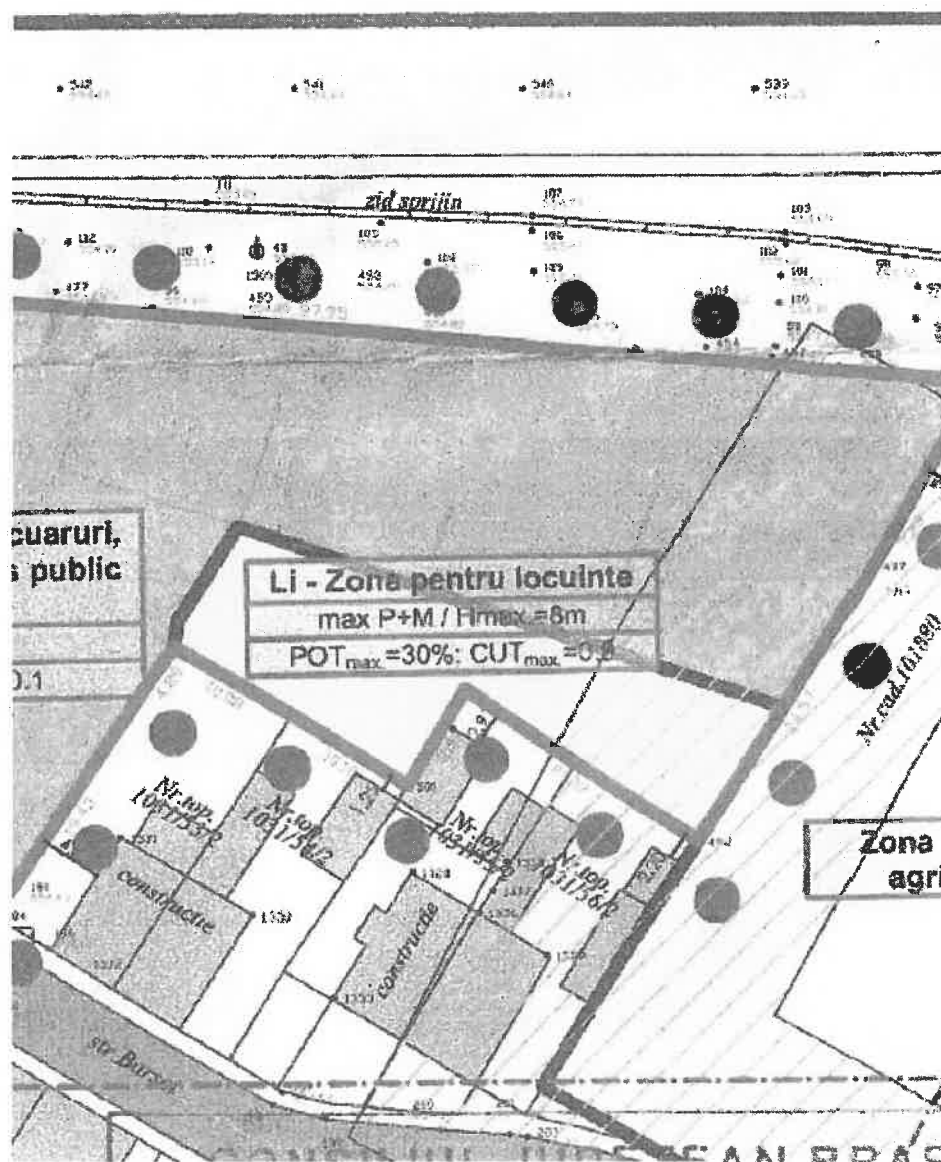
Fara taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2024.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

JUDEȚUL BRAȘOV	
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMDIAV	
ANEXĂ	
LA	
CERTIFICATUL DE URBANISM	
Nr. 193	No. 24
Anexa 1	



EXTRAS DIN: faza PUZ "Strada Fagarasului – iesire spre Codlea", imobil inregistrat in cartea funciara aprobat prin HCL nr. 180/15.11.2022