

Nr. 27 / 24.02.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,3

**Proiect de hotărâre**  
din 24.02.2026

**privind modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind  
aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a  
imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții  
„Amenajare infrastructură pentru evenimente”,  
Orașul Ghimbav, județul Brașov**

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, Studiul de fezabilitate (S.F) revizuit pentru investiția „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, înregistrat sub nr.9668/23.02.2026, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de Fezabilitate (S.F) revizuit și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Proiectul de hotărâre privind modificarea HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară relizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 4, alin. 2) și art. 5 din HG nr. 53/2011 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 863, lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, extras CF nr. 103981/Ghimbav, proprietar Borcea Maria-Carmen, Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, nr. VMV 260127.1/28.01.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 2209/28.01.2026, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b), c), alin. 4, lit. d), alin. 7, lit. a), d), e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Raportul de specialitate al Comparimentului Patrimoniu, Referatul de aprobare,

În temeiul art 139, aln. 1, alin. 2, alin. 3, lit. g) și art. 196, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** Se aprobă modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, după cum urmează:

- I. **La art. 1**, se modifică Anexa nr. 1 la HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 în sensul modificării amplasamentului obiectivului de investiții și **se înlocuiește cu Anexa nr. 1** la prezenta hotărâre.
- II. **La art. 3**, se modifică Anexa nr. 2, la HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025, în sensul că se completează poziția nr. 5, cu imobilul construcție în suprafață de 42 mp neintabulată, regim înălțime P, construită înainte de anul 1958 și teren în suprafață de 592 mp, înscrise în CF nr. 103981/Ghimav cu valoarea de 153.756 lei, proprietar Borcea Maria-Carmen și **se înlocuiește cu Anexa nr. 2** la prezenta hotărâre.
- III. **Art. 4**, se completează cu un nou alineat: „Consiliul Local al Orașului Ghimbav își însușește și Raportul de evaluare nr. VMV 260127.1/28.01.2026, întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 2209/28.01.2026” **conform Anexei nr. 3.1** la prezenta hotărâre.
- IV. **Art. 5**, se modifică și va avea următorul conținut „Valoarea despăgubirilor se achită de către expropriatorul Orașul Ghimbav după aprobarea bugetului local pe anul 2026. Consemnarea sumelor se realizează prin deschiderea unui cont bancar la o unitate bancară pe numele expropriatorului Orașul Ghimbav, la dispoziția expropriaților persoane fizice, ale căror proprietăți urmează a fi afectare de coridorul necesar obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov”.

**Art. 2.** Celelalte prevederi ale HCL nr. 189/23.12.2025 rămân neschimbate.

**Art. 3.** Împotriva prezentei hotărâri se pot formula contestații în conformitate cu prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav prin compartimentele de specialitate.

**Vizat pentru legalitate**  
**Secretar general**  
**Szinatovici Dan**

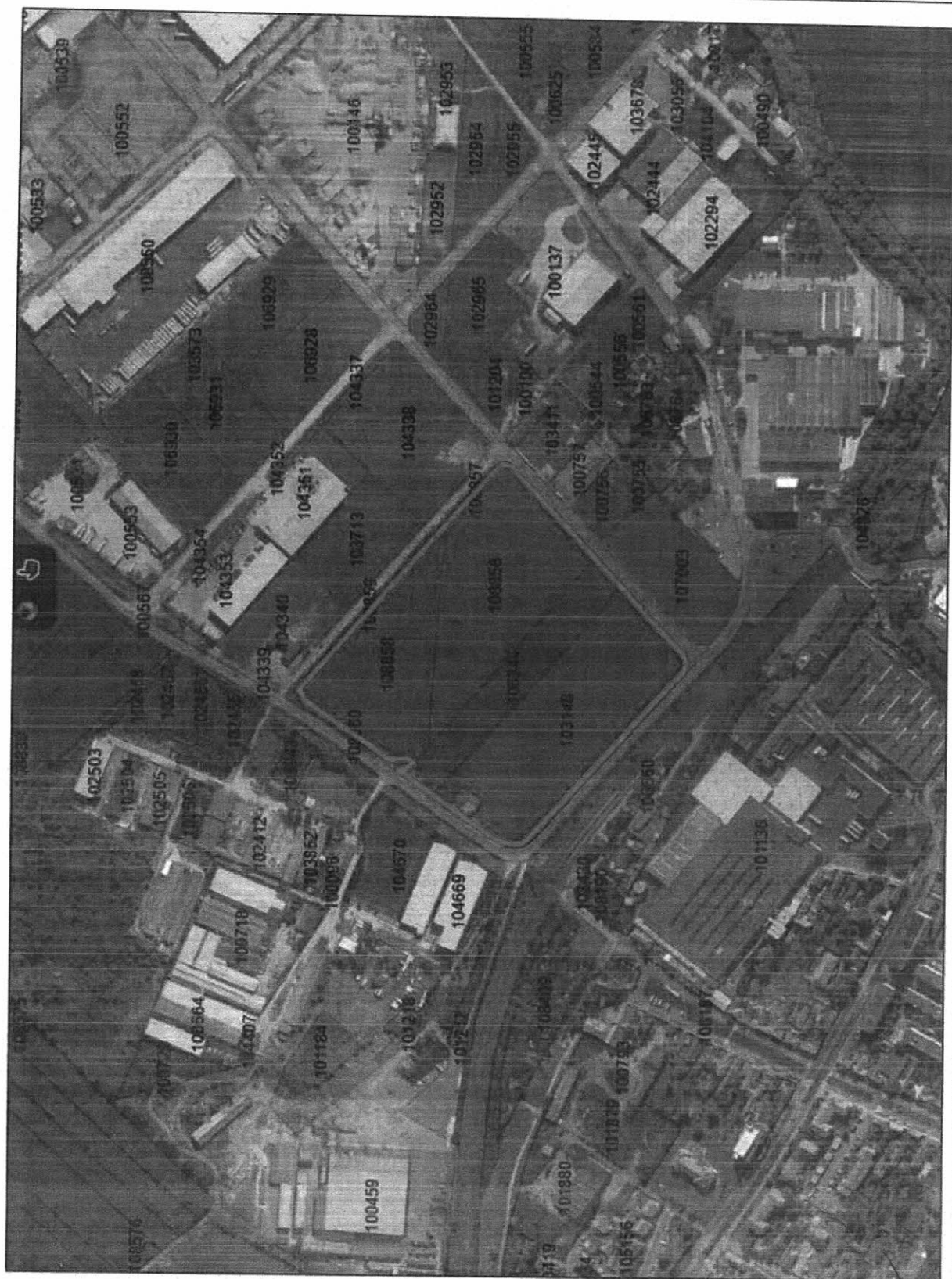


**Inițiator**  
**Primar,**  
**Ionel Fliundra**

FP 07 - 01

## PLAN DE AMPLASAMENT

CORIDOR NECESAR EXPROPIERII PENTRU CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ UAT GHIMBAV CF106344 Ghimbav; CF103981 Ghimbav



Vizat pentru legalitate  
Secretar general  
Dan Săbatovici

Inițiator  
Primar,  
Ionel Flondra

## ANEXA NR. 2

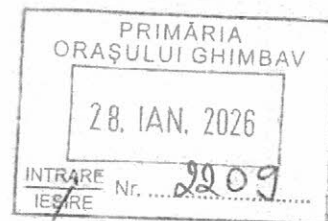
**la Proiectul de hotărâre privind modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov**

| Nr. Crt. | Unitatea administrativ-teritorială/Județ | Numele și Prenumele titularului dreptului de proprietate | Carte Funciară | Nr. cadastral              | Suprafața -mp- | Categoria de folosință                                                                    | Valoarea despăgubirilor -lei- |
|----------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1.       | Orașul Ghimbav, Județul Brașov           | Orașul Ghimbav                                           | 103148/Ghimbav | 103148                     | 24.323         | arabil                                                                                    | -                             |
| 2.       | Orașul Ghimbav Județul Brașov            | Scarlăt Alexandru                                        | 106344/Ghimbav | 106344                     | 9.712          | arabil                                                                                    | 758.448                       |
| 3.       | Orașul Ghimbav Județul Brașov            | Orașul Ghimbav                                           | 108856/Ghimbav | 108856                     | 20.945         | arabil                                                                                    | -                             |
| 4.       | Orașul Ghimbav Județul Brașov            | Orașul Ghimbav                                           | 108858/Ghimbav | 108858                     | 15.385         | arabil                                                                                    | -                             |
| 5.       | Orașul Ghimbav Județul Brașov            | Borcea Maria-Carmen                                      | 103981/Ghimbav | CAD: 860,<br>Top: 1806/1/3 | 592<br>42      | teren arabil<br>construcție neintabulată, regim de înălțime P, construită înainte de 1958 | 153.756                       |

**Vizat pentru legalitate**  
**Secretar general,**  
**Dan SZINATOVICI**

**Inițiator**  
**Primar,**  
**Ionel FLIUNDRA**

PATRIMONIUL  
29.01.26  
*[Signature]*



# **RAPORT DE EVALUARE**

## **AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN INTRAVILAN**

Nr. VMV 260127.1/ 28 ianuarie 2026

### **OBIECTUL EVALUĂRII**

| PROPRIETATEA<br>IMOBILIARĂ<br>EVALUATĂ | Amplasare                               | Zona<br>fiscală ,<br>conf HCL<br>65/2024 | Inscris în<br>Cartea<br>Funciara | Numar<br>Cadastral | An edificare<br>construcție | Suprafața<br>Teren<br>mp | Categorie<br>de folosința<br>teren | Regim<br>înălțime<br>construcție | Sc -mp |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Imobil                                 | Ghimbaș<br>str. Hermann<br>Oberth nr.12 | C                                        | 103981                           | 103981             | 1958                        | 592                      | arabil                             | P                                | 42     |

### **CLIENT:**

Primăria ORAȘ GHIMBAV

### **UTILIZATORI DESEMNAȚI:**

Primăria ORAȘ GHIMBAV

### **PROPRIETAR**

BORCEA MARIA-CARMEN

|                                              |                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EVALUATOR Autorizat<br>Membru titular ANEVAR | ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA                                                                                                                                   |
| Parafa                                       | nr. 17055 – valabilă 2026                                                                                                                                     |
| Datele de contact ale evaluatorului          | str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul<br>17, bl.1K, sc. D, mun. Brașov, jud. Brașov<br>telefon: 0735 925 515<br>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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat.

## CUPRINS

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....                          | 4  |
| I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia .....                  | 4  |
| I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati .....              | 4  |
| I.3. Utilizarea desemnată.....                                                 | 5  |
| I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării .....             | 5  |
| I.5. Tipul valorii; premisa .....                                              | 5  |
| I.6. Dreptul de proprietate evaluat.....                                       | 5  |
| I.7. Data evaluării.....                                                       | 6  |
| I.8. Moneda evaluării.....                                                     | 6  |
| I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări .....           | 6  |
| I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator .....               | 8  |
| I.11. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative .....                          | 8  |
| I.12. Utilizarea unui specialist.....                                          | 9  |
| I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță .....                        | 9  |
| I.14. Tipul raportului .....                                                   | 9  |
| I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului .....        | 10 |
| I.16. Conformitatea evaluării cu SEV .....                                     | 10 |
| Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR .....                                        | 10 |
| II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. .... | 10 |
| II.2. Informații și date de intrare .....                                      | 11 |
| II.3. Date despre zonă, aria de piață, vecinătăți și amplasare .....           | 11 |
| II.4. Date despre proprietatea subiect .....                                   | 11 |
| Capitolul III: ANALIZA DATELOR.....                                            | 12 |
| Capitolul IV: EVALUARE .....                                                   | 12 |
| Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....            | 12 |



## SINTEZA EVALUĂRII

### Clientul și beneficiarul lucrării

Client și beneficiar al lucrării : Primaria Oras Ghimbav CIF 4801362 cu sediul in Ghimbav str. Lunga nr. 2 cod postal 507075 jud. BRASOV

### Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip: TEREN INTRAVILAN arabil - conform CF 103981 Ghimbav situate în Ghimbav, str. Hermann Oberth nr.12 jud. Brasov

### Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului: persoana fizica BORCEA MARIA-CARMEN dreptul de proprietate evaluat este **dreptul deplin** asupra terenului, drept dobândit prin succesiune, conform Extras Carte Funciara nr 103981 Ghimbav eliberat cu nr cerere 13093 din 23.01.2026 de OCPI Brasov.

### Utilizarea desemnată

Prezentul Raport de Evaluare va estima valoarea de piață a proprietatilor imobiliare subiect și va fi utilizat la expropriere.

### Utilizator desemnat

Primaria Oras Ghimbav CIF 4801362 cu sediul in Ghimbav str. Lunga nr. 2 cod postal 507075 jud. BRASOV

### Tipul valorii adecvată utilizării desemnate

Tipul valorii: **valoarea de despagubire în vederea exproprierii**.

Estimarea valorii de despagubire se face conform Legii nr255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

### Abordarea și metoda utilizată

În conformitate cu tipul valorii stabilit mai sus, pentru estimarea valorii de despagubire s-a calculat aplicand Legea 255/2010 deci cu abatere de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025.

### Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de despagubire a terenului va fi exprimată în lei la data de **27 ianuarie 2026**.

### Date de referință

**Data inspecției:** Raport tip desktop, fără inspecție, in baza documentelor prezentate de client .

**Data evaluării:** 27 ianuarie 2026

**Data raportului:** 27 ianuarie 2026

### Rezultatul evaluării

Valoarea de despagubire :

| PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ | Amplasare                        | Zona fiscala , conf HCL 65/2024 | Inscris in Cartea Funciara | Numar Cadastral | An edificare constructie | Suprafata Teren mp | Categorie de folosinta teren | Regim inaltime constructie | Sc -mp | Valoarea despagubirii |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|----------------------------|--------|-----------------------|
| Imobil                           | Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12 | C                               | 103981                     | 103981          | 1958                     | 592                | arabil                       | P                          | 42     | 153,756 lei           |



## Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Prezentul Raport de Evaluare este realizat de **Ing. Mihaela-Viorica Verdes** – membru titular ANEVAR; Evaluator Autorizat EPI, EBM; Nr. Legitimatie 17055 valabila 2026.

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 Principiile evaluatorului (Etica, Competența, Conformitatea cu Standardele, Scepticismul profesional) așa cum sunt descrise în Cadrul general al evaluării (IVS 100) din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 în vigoare la data evaluării.
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
7. Nu mă aflu în nici un potențial conflict de interese sau subiectivism, legat de actuala misiune de evaluare.

### I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

**Clientul prezentei lucrări** -Primaria Oras Ghimbav CIF 4801362 cu sediul in Ghimbav str. Lunga nr. 2 cod postal 507075 jud. BRASOV

**Utilizatorii lucrării:** Primaria Oras Ghimbav CIF 4801362 cu sediul in Ghimbav str. Lunga nr. 2 cod postal 507075 jud. BRASOV

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.



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. Utilizarea desemnată

Clientul a solicitat estimarea valorii de despăgubire a proprietății imobiliare teren intravilan categoria de folosință arabil - conform CF", identificată și delimitată de actele de proprietate în vederea exproprierii.

### I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este formată din :

| PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ | Amplasare                        | Zona fiscală , conf HCL 65/2024 | Inscris în Cartea Funciara | Numar Cadastral | An edificare construcție | Suprafata Teren mp | Categorie de folosință teren | Regim înaltimetric construcție | Sc -mp |
|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------|--------|
| Imobil                           | Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12 | C                               | 103981                     | 103981          | 1958                     | 592                | arabil                       | P                              | 42     |

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

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării, s-a realizat pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către client :

- Certificat de urbanism nr 15 din 27.01.2026 eliberat de Primaria Orasului Ghimbav
- Extras Carte Funciara nr 103981 Ghimbav eliberat cu numar cerere 13093 din 23.01.2026 de BCPI Brasov

### I.5. Tipul valorii; premisa

În prezentul raport, tipul de valoare estimat, este reprezentat de valoarea de despăgubire pentru utilitate publică conform Legii 255/2010 necesară pentru despăgubire în vederea exproprierii.

### I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data întocmirii prezentului Raport, proprietatea imobiliară este un teren intravilan arabil - , identificată prin Extrase de Carte Funciara Ghimbav,

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic  | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                |
|---------|---------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| A1      | CAD: 860<br>Top: 1806/1/3 | 592             | suprafata din CF de hartie 591,85 mp. |

este proprietatea persoanei fizice BORCEA MARIA-CARMEN dobândit prin succesiune în cotă actuală 1/1.

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                           |                                                                                                               |  | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| 173486 / 24/09/2024                                                                                             |                                                                                                               |  |           |
| Act Notarial nr. 64, din 23/09/2024 emis de NP HOTĂRAN Violeta- certificat de moștenitor din dosar nr. 89/2024; |                                                                                                               |  |           |
| B2                                                                                                              | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1<br>1) BORCEA MARIA-CARMEN, fiică |  | A1, A1.1  |



La data evaluării, terenul are înscris sarcini.

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4628 / 22/01/2007</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 80, din 19/01/2007 emis de BNP CAZAN MARIA;                      |                                                                                                                                                                                                                   |           |
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:21459 LEI reprezentand diferenta de pret si interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani<br>1) ORASUL GHIMBAV<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3485) | A1, A1.1  |

Dreptul de proprietate evaluat este presupus drept deplin.

### I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2026**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **27 ianuarie 2026**.

### I.8. Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de despagubire se face conform Legii nr255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local si va fi exprimată în lei.

### I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări

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;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- 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 făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;
- autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții au fost preluate de către evaluator din documentele puse la dispoziție de către client și din sursele publice utilizate în documentarea evaluării; nu au fost făcute investigații suplimentare pentru verificarea legalității și autenticității.

Pentru realizarea prezentului Raport de Evaluare, pornind de la acceptarea misiunii de evaluare, am identificat proprietatea subiect în aplicația geoportal.ancpi, având în vedere amplasarea terenului în intravilanul orasului Ghimbav zona de impozitare C, str. Hermann Oberth nr.12, ocazie cu care au fost confirmate vecinătățile și caracterul utilizabil al proprietății imobiliare subiect. Activitatea întreprinsă cu această ocazie a constat doar în observarea și consemnarea situației la data respectivă, fără a fi realizate investigații suplimentare.

Informațiile primite de la client, precum și cele extrase din documentele puse la dispoziție și anexate raportului, sunt considerate reale, responsabilitatea pentru corectitudinea lor fiind a clientului. Clientul a pus la dispoziție documentele solicitate de către evaluator: extrasele CF, având în vedere amplasarea în intravilan a acestora, certificatul de urbanism din care reiese încadrarea în zona de impozitare necesară stabilirii valorii de despăgubire.

Legislația care sta la baza calculării valorii de despăgubire :

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 139 din 2 iunie 1994, republicată în Monitorul Oficial al României nr.472 din 5 iulie 2011 în temeiul art. 218 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 409 din 10 iunie 2011;

- Legea nr. 255 din 14 decembrie 2010 privind "exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local" publicată în Monitorul Oficial al României nr. 853 din 20 decembrie 2010;

- Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011;

- Hotărârea nr. 958 din 4 decembrie 2013 pentru completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 53/2011 publicată în Monitorul Oficial al României nr. 761 din 6 decembrie 2013.

Nu am făcut verificări suplimentare asupra veridicității și legalității datelor din cuprinsul documentelor.

Analiza documentelor cadastrale este limitată la observarea formei și preluarea suprafețelor, fără interpretare de specialitate; nu dețin competențe și formare profesională în domeniu topografic.

Informațiile selectate despre piața specifică, despre caracteristicile preferate de participanții la piața specifică, despre atractivitatea proprietății imobiliare subiect la data evaluării, aparțin evaluatorului; acesta a filtrat informațiile relevante pe baza credibilității, în date de intrare.

## I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

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:

- Identificarea proprietății subiect
- Discuții cu clientul
- Identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații
- restricții sau permisiuni legale – site-uri ale instituțiilor publice

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

- Certificat de urbanism nr 15 din 27.01.2026 eliberat de Primăria Orasului Ghimbav
- Extras Carte Funciara nr 103981 Ghimbav eliberat cu număr cerere 13093 din 23.01.2026 de BCPI Brasov

## I.11. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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 actele 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 client 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.
- \* 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;
- \* 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:** evaluarea s-a realizat cu abatere de la Standardele de evaluare a bunurilor 2025, deoarece este o valoare care se stabilește conform Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

## **I.12. Utilizarea unui specialist**

La realizarea prezentului Raport de Evaluare nu am apelat la serviciile nici unui specialist.

## **I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernare**

Nu au fost identificate aspect relevante legate de factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG) care să afecteze activele analizate și care să influențeze valoarea estimată în prezentul raport de evaluare.

## **I.14. Tipul raportului**

Prezentul raport comunică toate informațiile în mod clar și precis, atât clientului cât și utilizatorilor desemnați.

Prezentul Raport de Evaluare este elaborat intern și presupune aplicarea raționamentului și scepticismului profesional al evaluatorului. Este un raport considerat adecvat utilizării desemnate, prin: acuratețe, caracter complet, actualitate, transparență.

În conformitate cu SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106), raportul este de tip descriptiv (nativ) și va fi transmis clientului în formă scrisă; acesta conține atât descrieri, cât și analize și interpretări ale acestora iar valoarea estimată este comunicată ca și concluzie în cadrul raportului. Utilizarea desemnată a evaluării, natura bunului evaluat și cerințele clientului, respectiv a utilizatorului, au determinat gradul de detaliere al prezentului raportului de evaluare.

Conținutul și structura Raportului de Evaluare se conformează SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) fiind alcătuit din 5 capitole și Anexe, astfel:

- Cap. 1 - Termenii de referință ai evaluării;
- Cap. 2 - Prezentarea datelor;
- Cap. 3 - Analiza datelor;

- Cap. 4 - Evaluarea;
- Cap. 5 - Analiza rezultatelor și concluzia;
- Anexe

### I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- (a.) Utilizarea prezentului raport este permisă doar beneficiarului și destinatarilor/utilizatorilor precizați explicit în raport și doar pentru utilizarea desemnată precizată; valoarea prezentată în acest raport nu poate fi folosită în legătură cu altă evaluare sau pentru altă utilizare desemnată decât cea precizată;
- (b.) Înstrăinarea raportului sau citirea voită sau intamplatoare de către terțe persoane, altele decât beneficiarul și destinatarii/utilizatorii precizați explicit în raport, nu atrage responsabilitatea evaluatorului autorizat, semnatar al raportului, în niciun fel și în nicio circumstanță, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor și informațiilor cuprinse în cadrul prezentului raport;
- (c.) Distribuirea și/sau publicarea în spațiul public, prin mijloace media de orice natură, inclusiv medii online, a prezentului raport în integralitatea lui sau doar a unor părți din acesta, este permisă doar cu acordul prealabil și scris al evaluatorului autorizat, în calitate de semnatar al raportului; orice reproducere sau publicare în afara acestor condiții este nulă de drept;
- (d.) Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025 prezentul Raport poate fi verificat oricând de și/sau de către comisiile de specialitate ale ANEVAR; pentru alte solicitări de verificare a raportului de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, este obligatoriu acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### I.16. Conformitatea evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat cu abatere de la Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025, deoarece valoarea de despăgubire se calculează conform Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

## Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

### II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

#### Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit de către persoana fizică BORCEA MARIA-CARMEN prin succesiune cota actuală 1/1 .

Sarcini: conform extras de Carte Funciara 103981 Ghimbav.

#### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini |                                                                                                                                                                                                                   | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4628 / 22/01/2007</b>                                                                           |                                                                                                                                                                                                                   |           |
| Contract De Vanzare-Cumparare nr. 80, din 19/01/2007 emis de BNP CAZAN MARIA;                      |                                                                                                                                                                                                                   |           |
| C1                                                                                                 | Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:21459 LEI reprezentand diferenta de pret si interdictie de instrainare pe o perioada de 10 ani<br>1) ORASUL GHIMBAV<br>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3485) | A1, A1.1  |

## II.2. Informații și date de intrare

Datele de intrare utilizate în prezenta evaluare, date care sunt adecvate tipului de valoare estimată, sunt derivate din informațiile obținute sau observate de evaluator; acestea sunt considerate relevante, semnificative și suficiente, astfel că rezultatul final (valoarea estimată), utilizând raționamentul și scepticismul profesional, poate fi considerat valabil și susținut.

Informațiile factice utilizate în analiza extinsă întreprinsă de evaluator, au fost filtrate și transformate în date de intrare relevante pentru utilizarea desemnată a prezentului raport, pe baza unor caracteristici esențiale:

- acuratețea – informațiile sunt corecte și nepărtinitoare
- caracterul complet – informații le sunt suficiente pentru a ilustra caracteristicile esențiale ale activelor sau datoriilor
- actualitatea – informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării
- transparența – sursele informațiilor pot fi verificate

Principalele surse avute la dispoziție au fost: piața jud. Brașov și Jud. Covasna 2026

- pagina web <http://www.unnpr.ro/> cu studiu de piață în conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal
- documentele puse la dispoziție de către client: extrase de Carte Funciară, Certificat de urbanism

## II.3. Date despre zonă, aria de piață, vecinătăți și amplasare

Proprietatea imobiliară subiect se află situată în localitatea Ghimbav.

Ghimav (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 prezent, în Ghimbav este în construcție Aeroportul Internațional Brașov, care va deservi județul Brașov și județele limitrofe.

Zona de amplasare – intravilanul comunei Ghimbav str. Hermann Oberth nr.12, zona C de impozitare .

## II.4. Date despre proprietatea subiect

### Descrierea proprietății

| Imobil      | Suprafata mp | Categoria de folosinta conform Extras Carte Funciara | An constructie | Zona fiscala , conf HCL 65/2024 |
|-------------|--------------|------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Teren       | 592          | arabil                                               |                | C                               |
| Constructie | 42           | constructie din caramida                             | 1958           | C                               |

### Capitolul III: ANALIZA DATELOR

Prezenul raport de evaluare este intocmit pentru determinarea valorii de despagubire pentru expropriere.

Baza de calcul este Studiul de piata jud.Brasov si Jud.Covasna 2026 emis de Uniunea Nationala a Notarilor Publici conform prevederilor din Legea 255/2010 .

### Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca utilizare desemnată estimarea valorii de despagubire a proprietății imobiliare subiect, așa cum a fost ea definită, pentru a fi utilizată la expropriere.

Estimarea valorii de despagubire se determina conform prevederilor din Legea 255/2010 valoarea de despagubire este stabilita prin Studiul de piata intocmit de UNPR pentru anul 2026 . Acest studiu se refera la o valoare minimala si NU la o valoare de piata.

Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010. În vigoare de la 23 decembrie 2010  
CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale Puneri în aplicare (1)

Art. 11. - (7) Înainte de data începerii activității comisiei prevăzute la art. 18, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare a imobilelor expropriate pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

(9) Raportul de evaluare se întocmește sub coordonarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, aprobate prin Hotărârea nr. 53 din 19 ianuarie 2011 publicata în Monitorul Oficial al României nr. 84 din 1 februarie 2011, mentioneaza în Capitolul III – Documentatiile cadastrale, Articolul 8 paragraful (1):

“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art.77<sup>1</sup> alin.(5) din Legea nr 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

### Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul a reanalizat toate datele lucrării, raționamentele și judecățile, datele și informațiile folosite, prevederile legale în vigoare astfel încât rezultatul obținut să-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

Prin urmare, având în vedere, rezultatul obținut, relevanța și informațiile legislative care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, opinia evaluatorului este:



• **Anexa nr. 2 - Fotografii**



