

Nr. 56 / 24.04.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:13.....

Proiect de hotărâre
din 24.04.2026.....

privind aprobarea Studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri, ce aparțin domeniului privat, situate în zona Transilana, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere: Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 16886/15.04.2026, Raportul de evaluare nr. MV251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025, extrasele CF nr. 106928 Ghimbav, CF nr. 106929 Ghimbav, CF nr. 106930 Ghimbav și CF nr. 106931 Ghimbav, avizele nr. 1284/26.03.2026, nr. 1285/26.03.2026, nr. 1286/26.03.2026 și nr. 1287/26.03.2026, emise de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale privind faptul că bunurile-imobile nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare,
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu înregistrat sub nr. 17863/23.04.2026, prevederile art. 555, art. 693-702, art. 1166-1170, art. 1179-1181 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, dispozițiile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b), art. 302, art. 303, art.305 – 314, art. 316 – 331, art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și coplețările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare, referatul de aprobare,

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă STUDIUL DE OPORTUNITATE înregistrat sub nr. 16886/15.04.2026 cu privire la inițierea procedurii de licitație publică pentru concesionarea unor bunuri imobile-terenuri aparținând domeniului privat al orașului Ghimbav, județul Brașov, identificate în CF. nr. 106928 Ghimbav, CF nr. 106929 Ghimbav, CF nr. 106930 Ghimbav și CF nr. 106931 Ghimbav, zona TRANSILANA, conform Anexei nr. 1, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se însușește de către Consiliul Local al Orașului Ghimbav, Raportul de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025, **conform Anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Redevența anuală stabilită prin Raportul de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, constituie prețul de pornire al licitației pentru fiecare imobil-teren.

Art. 3. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilelor-terenuri, situate în zona Transilana, aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, după cum urmează:

1. CF nr. 106928/Ghimbav, nr. cad. 106928 în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000520, situat în str. Henri Coandă, nr. 1C;
2. CF nr. 106929/Ghimbav, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. inventar 3000521, situat în str. Smaranda Brăescu nr. 2;
3. CF nr. 106930/Ghimbav, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. inventar 3000518, situat în str. Henri Coandă nr. 1A;
4. CF nr. 106931/Ghimbav, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000519, situat în str. Henri Coandă nr. 1B.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire - Caiet de sarcini, Fișa de date a procedurii, modelul Contractului de concesiune, în vederea organizării și desfășurării procedurii de licitație publică pentru concesiunea imobilelor-terenuri, prevăzute la art. 3, conform **Anexelor nr. 3 – 5**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Aplicarea procedurii de licitație se realizează de către Comisia de licitație numită prin Dispoziția primarului Orașului Ghimbav.

Art. 6. 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075

Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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

Nr. 17.654/22.04.2026

REFERAT DE APROBARE

**la Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de oportunitate și
concesionarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri, aparținând
domeniului privat, situate în zona Transilana,
Orașul Ghimbav, județul Brașov**

În conformitate cu prevederile, art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b), art. 302, art. 303, art.305 – 314, art. 316 – 331, art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 555, art. 693-702, art. 1166-1170, art. 1179-1181 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și coplețările ulterioare, Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu.

Supun spre dezbateră și aprobare, Proiectul de hotărâre privind privind aprobarea Studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri, aparținând domeniului privat, situate în zona Transilana, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Primar,
Ionel Fliundra



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

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

Nr. 17863 / 23.04.2026

Aprobat,
Primarul Orașului Ghimbav
Ionel FLIUNDRĂ

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea Studiului de oportunitate și concesionarea prin licitație publică
a unor imobile-terenuri, ce aparțin domeniului privat, situate în zona Transilana,
Orașul Ghimbav, județul Brașov

Prezentul raport are ca obiect fundamentarea organizării unei licitații publice în vederea concesionării unor imobile – terenuri, ce fac parte din domeniul privat al Orașului Ghimbav, în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și Cap. II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

În baza Raportului de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025, au fost evaluate următoarele imobile - terenuri ce urmează a fi supuse procedurii de concesionare prin licitație publică:

Nr. crt.	Nr.CF/ Nr. cad.	Suprafață	categorie teren	categorie folosință	Adresă	Nume și prenume proprietar
1	106928	8.713	intravilan	arabil	Str. Henri Coandă nr. 1C	Orașul Ghimbav-domeniul privat
2	106929	8.714	intravilan	arabil	str. Smaranda Brăescu nr. 2	Orașul Ghimbav-domeniul privat
3	106930	8.713	intravilan	arabil	str. Henri Coandă nr. 1A	Orașul Ghimbav-domeniul privat
4	106931	8.713	intravilan	arabil	str. Henri Coandă nr. 1B	Orașul Ghimbav-domeniul privat

În Raportul de evaluare, valoarea de piață estimată, care a constituit baza de calcul a valorii concesiunii, a fost determinată prin metoda comparației directe, în condițiile asigurării recuperării valorii terenului pe o perioadă de 25 de ani.

Valoarea redevenței minime (**nu conține TVA**), a fost stabilită potrivit Raportului de evaluare, după cum urmează:

1. **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
2. **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale de 33.669 lei/lot;
3. **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
4. **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an, valoarea redevenței anuale este de 33.673 lei/lot.

Redevența va constitui prețul de pornire al licitației, iar modalitatea de plată a redevenței adjudecate, se va stabili prin Contractul de concesiune.

Conform prevederilor art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, concesiunea este scutită de plata TVA.

Imobilele terenuri menționate mai sus, care fac obiectul concesiunii, sunt identificate în Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 15/06.02.2026 privind aprobarea inventarului parțial al bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Ghimbav, județul Brașov.

Cele 4 imobile terenuri supuse procedurii de concesiune nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate private sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Scopul concesiunii acestor terenuri este:

- Valorificarea eficientă a patrimoniului privat al orașului Ghimbav;
- Creșterea gradului de ocupare și utilizare a terenurilor nevalorificate;
- Asigurarea unei surse constante de venit la bugetul local prin încasarea redevenței aferente fiecărui imobil-teren – inclusiv impozite și taxe către bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare;
- Punerea la dispoziție a cadrului necesar pentru desfășurarea de activități economice sau sociale în beneficiul comunității.
- Stimularea atragerii de investiții private și dezvoltarea mediului de afaceri local;
- Susținerea parteneriatului public-privat;
- Crearea premiselor necesare pentru dezvoltarea infrastructurii economice și sociale;
- Crearea de locuri de muncă, diversificarea pieței muncii și creșterea nivelului de trai al populației;
- Promovarea interesului public local și satisfacerea nevoilor comunității.

Construcția ce va fi realizată pe terenul concesionat, va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului și va trebui autorizată și avizată de autoritățile competente. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarei construcții, cât și pe perioada derulării contractului de concesiune.

Din punct de vedere financiar, concesiunea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil, inclusive taxele și impozitele datorate către bugetul de stat și bugetul local conform prevederilor legale în vigoare.

Concesiunea terenurilor ce reprezintă obiectul acestui proiect de hotărâre prezintă un interes pentru Primăria orașului Ghimbav, prin valorificarea superioară a suprafeței de teren proprietate private.

Având în vedere prevederile art. 362, art. 308, art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și pentru inițierea procedurii de concesiune s-a întocmit Studiul de oportunitate înregistrat sub nr. 16886/15.04.2026, ce trebuie aprobat de către Consiliul Local Ghimbav.

Concesiunea prin licitație publică pentru imobilele – terenuri menționate mai sus este descrisă/detaliată în Caietul de sarcini înregistrat sub nr. 17662 / 22.04.2026 și în documentația de atribuire privind procedura de licitație, înregistrată sub nr. 17954/23.04.2026.

În documentația de atribuire aferentă concesionării sunt detaliate cerințele, criteriile și toate informațiile relevante, astfel încât ofertantul să beneficieze de o informare completă, corectă și clară cu privire la modul de elaborare a ofertei și la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Față de cele menționate mai sus și având în vedere:

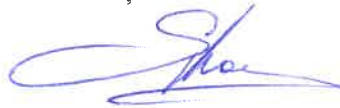
- prevederile art. 139, alin (3), lit. g din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenurile aparținând domeniului privat al unității administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi concesionate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

În concluzie, se propune inițierea Proiectului de Hotărâre prin care Consiliul Local al Orașului Ghimbav, să aprobe Studiul de oportunitate, înregistrat sub nr. 16886/15.04.2026, să ia act de raportul de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025 și să aprobe concesionarea prin licitație publică a imobilelor - terenuri mai sus menționate.

SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOMICI



Întocmit,
Manuela ȘERBAN



red. 2ex/23.04.2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55

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

ANEXA NR. 1



Nr. 16886 / 15.04.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea unor bunuri imobile-terenuri aparținând domeniului privat al orașului Ghimbav, județul Brașov, identificate în CF. nr. 106928 Ghimbav, CF nr. 106929 Ghimbav, CF nr. 106930 Ghimbav și CF nr. 106931 Ghimbav, zona TRANSILANA

1. DATE GENERALE – OBIECTIVELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Studiul de oportunitate este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în:

- Partea a V-a - Reguli specifice privind proprietatea publică și privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Capitolul II - Concesionarea terenurilor pentru construcții, din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Obiectul prezentului studiu de oportunitate îl constituie terenurile care vor fi supuse valorificării în vederea obținerii de venituri și stimulării dezvoltării economice locale, prin procedura de licitație publică, conform prevederilor legale în vigoare.

Având în vedere art. 308, alin (4) și art. 309 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se impune fundamentarea studiului de oportunitate cu privire la concesionarea prin licitație publică a imobilelor terenuri aparținând domeniului privat al orașului Ghimbav, județul Brașov, identificate în CF. nr. 106928 Ghimbav, CF nr. 106929 Ghimbav, CF nr. 106930 Ghimbav și CF nr. 106931 Ghimbav, zona TRANSILANA.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNURILOR TERENURI PROPUSE PENTRU CONCESIONARE

Imobilele-terenuri propuse spre concesionare sunt situate în intravilanul Orașului Ghimbav, județul Brașov, zona Transilana. Aceste imobile aparțin domeniului privat al orașului Ghimbav, identificate după cum urmează:

1. **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000520, situat în str. Henri Coandă nr. 1C;
2. **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000521, situat în str. Smaranda Brăiescu nr. 2;
3. **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000518, situat în str. Henri Coandă nr. 1A;
4. **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000519, situat în str. Henri Coandă nr. 1B;

Terenurile nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate private sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod

abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Zona Transilana este reglementată din punct de vedere urbanistic prin PUZ „Zona industrială Transilana” cu funcțiuni pentru industrie și servicii.

Totodată zona TRANSILANA, orașul Ghimbav este caracterizată prin:

- acces facil la infrastructura rutieră;
- proximitatea față de municipiul Brașov;
- apropierea de Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav;
- potențial ridicat pentru dezvoltări economice.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentelor la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului - Orașului Ghimbav cât și al concesionarului.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii în vederea realizării investiției pe terenuri:

- a) Administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Ghimbav, terenuri actualmente nefolosite;
- b) Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare;
- c) Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesiionat;
- d) Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- e) Zonă aflată într-o continua dezvoltare;
- f) Dezvoltarea unor afaceri va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente;
- g) Generarea unui impact economic pozitiv ca urmare a creșterii standardului de civilizație și confort al orașului, în contextul unei dezvoltări durabile;
- h) Prevenirea deteriorării factorilor de mediu;
- i) În baza contractului de concesiune, concesionarul are responsabilitatea de a respecta normele legale privind protecția mediului și de a adopta toate măsurile necesare pentru diminuarea impactului asupra mediului înconjurător;
- j) Prin concesiune, responsabilitatea pentru modul de administrare, întreținere și utilizare a terenului concesiionat revine integral concesionarului.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Potrivit Raportului de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025, a fost stabilit nivelul minim al redevenței, după cum urmează:

1. **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
2. **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale de 33.669 lei/lot;
3. **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
4. **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an, valoarea redevenței anuale este de 33.673 lei/lot;

Valoarea de piață estimată, pe baza căreia s-a calculat valoarea concesiunii în Raportul de evaluare, a fost obținută ca rezultat al aplicării metodei comparației directe, astfel încât să se recupereze valoarea terenului în 25 de ani.

Valoarea redevenței nu conține TVA.

Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație.

Redevența anuală va constitui prețul de pornire al licitației, iar modalitatea de plată a redevenței adjudecate, la care se adaugă TVA conform legislației în vigoare, se va stabili prin Contractul de concesiune.

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile capitolului II ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin aplicarea procedurii de licitație publică deschisă.

Persoanele participante la licitație trebuie să se încadreze în condițiile impuse prin Caietul de sarcini, aprobat de către Consiliul Local Ghimbav.

Caietul de sarcini va cuprinde:

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Comisia de evaluare, constituită dintr-un număr impar de membri, dar nu mai mic de 5, desemnați prin Hotărârea Consiliului Local Ghimbav, este responsabilă de analizarea și evaluarea ofertelor depuse.

Atribuirea contractului de concesiune se realizează pe baza criteriului calitate/preț și a punctajului stabilit în caietul de sarcini.

6. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Contractul de concesiune se încheie pe o durată de 25 de ani, începând cu data semnării contractului de concesiune. Deoarece contractul de concesiune se încheie pe o perioadă mai mică de 49 de ani, prelungirea acestuia se poate realiza prin act adițional, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Subconcesionarea este interzisă.

7. TERMENELE DE REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

De la data adoptării Hotărârii Consiliului Local Ghimbav privind aprobarea studiului de oportunitate, se va aplica procedura de organizare a licitației publice, conform prevederilor de la art. 310 - art. 320 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării documentației de atribuire a concesiunii de către Consiliul Local al orașului Ghimbav. Detaliile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesiune.

Anunțul privind licitația publică va fi publicat pe site-ul Primăriei Orașului Ghimbav, într-un cotidian de circulație locală, într-un cotidian de circulație națională, precum și în Monitorul Oficial.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile privind concesionarea unui teren, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, procedura fiind valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă.

8. AVIZE OBLIGATORII

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308, alin. (4), lit. g) și art. 362 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a solicitat avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare și au fost emise următoarele:

- Avizul nr. 1284/26.03.2026 prin care bunul proprietate privată **"Teren înscris în CF nr. 106928 Ghimbav, în suprafață de 8.713 mp"**, situat în strada Henri Coandă nr. 1C, orașul Ghimbav, județul Brașov, **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

- Avizul nr. 1285/26.03.2026 prin care bunul proprietate privată **"Teren înscris în CF nr. 106929 Ghimbav, în suprafață de 8.713 mp"**, situat în strada Smaranda Brăescu nr. 2, orașul Ghimbav, județul Brașov, **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

- Avizul nr. 1286/26.03.2026 prin care bunul proprietate privată **"Teren înscris în CF nr. 106930 Ghimbav, în suprafață de 8.713 mp"**, situat în strada Henri Coandă nr. 1A, orașul Ghimbav, județul Brașov, **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

- Avizul nr. 1287/26.03.2026 prin care bunul proprietate privată **"Teren înscris în CF nr. 106931 Ghimbav, în suprafață de 8.714 mp"**, situat în strada Henri Coandă nr. 1B, orașul Ghimbav, județul Brașov, **nu se încadrează** în infrastructura sistemului național de apărare.

Imobilele-terenuri menționate mai sus nu sunt situate în interiorul unei arii natural protejate, așadar nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei natural protejate.

Se anexează la prezentul studiu de oportunitate următoarele:

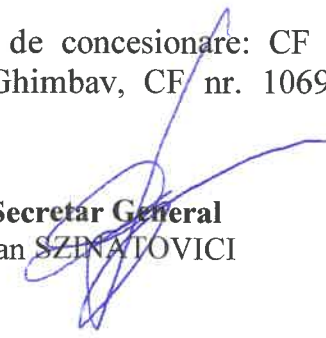
- Raportul de evaluare nr. MV 251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025.

- Extrasele de carte funciară a terenurilor supuse procedurii de concesionare: CF nr. 106928 Ghimbav, CF nr. 106929 Ghimbav, CF nr. 106930 Ghimbav, CF nr. 106931 Ghimbav.

Primar
Ionel FLIUNDRA




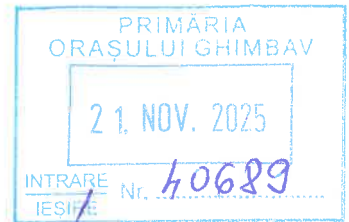
Secretar General
Dan ȘENĂTOVICI



Întocmit
Manuela ȘERBAN



PATRIMONIU
24.11.25




RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ TERENURI INTRAVILANE ZONA TRANSILANA și str. AVRAM IANCU

Nr. MV 251112/12 noiembrie 2025

OBIECTUL EVALUĂRII

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024

CLIENT

PRIMĂRIA ORAȘ GHIMBAV

UTILIZATOR

PRIMĂRIA GHIMBAV

PROPRIETAR

ORAȘUL GHIMBAV

EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2025
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 evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat.

CUPRINS

Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	5
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	5
I.2. Identificarea clientului, a utilizatorilor desemnati si proprietarul imobilului	6
I.3. Utilizarea desemnată	6
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	6
I.5. Tipul valorii; premisa.....	7
I.6. Dreptul de proprietate evaluat	7
I.7. Data evaluării	7
I.8. Moneda evaluării	7
I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări	7
I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
I.11. Ipoteze si ipoteze speciale	9
I.12. Utilizarea unui specialist	10
I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta.....	10
I.14. Tipul raportului	11
I.15. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	12
I.16. Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR.....	12
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	13
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică și cadastrală	13
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.....	14
II.4. Date privind proprietăți comparabile	16
.....	16
II.5. Analiza celei mai bune utilizari.....	17
Capitolul III: ANALIZA DATELOR.....	18
III.1. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare	18
III.2. Analiza ofertei competitive.....	19
III.3. Analiza cererii.....	19
III.4. Echilibrul pieței	20
III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății	20
Capitolul IV: EVALUARE.....	21
IV.1 Estimarea valorii terenului.....	21
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

Clientul și beneficiarul raportului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**, cu sediul în oraș Ghimbav, str. Lungă nr. 2, jud. Brașov

Utilizator desemnat

Client: **Primăria Orașului Ghimbav**

Tipul și adresa proprietății

Proprietate imobiliară de tip:

Terenuri intravilane identificate după cum urmează:

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025	8713	arabil
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025	8713	arabil
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025	8714	arabil
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025	8713	arabil
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025	4967	arabil
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025	5169	arabil
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024	979	curți construcții

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, jud. Brașov

Dreptul de proprietate evaluat

Proprietarul imobilului subiect: **ORAȘUL GHIMBAV** conform informațiilor primite de la client, înscrise în fiecare dintre cele 7 Cărți Funciare prezentate.

Proprietatea deplină asupra imobilului, considerat în integralitatea sa.

Utilizarea desemnată

Clientul a solicitat realizarea prezentului Raport de Evaluare în vederea stabilirii concesiunii.

Tipul valorii

Tipul valorii: valoarea de piață.

Conform **SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexa A10** din Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2025, „Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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 a 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 = 5,0845 LEI la curs BNR din data de 11.11.2025**

Date de referință

Data inspecției:

Inspecția a fost realizată de evaluator în data de 11.11.2025

Data evaluării: 11 noiembrie 2025

Data raportului: 12 noiembrie 2025

Rezultatul evaluării

Valoarea de piață estimată, obținută ca rezultat al aplicării **metodei comparațiilor**, pe baza căreia se calculează valoarea concesiunii pentru o perioadă de 25 ani, este:

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	Suprafata (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Valoare totală (eur)	Valoare concesiune anuală (eur/mp/an)	Valoare concesiune anuală (lei/mp/an)	Valoare concesiune anuală (eur/lot/an)	Valoare concesiune anuală (lei/lot/an)
1	106928	106928	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
2	106929	106929	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
3	106931	106931	8714	19	165.566	0,76	3,86	6623	33673
4	106930	106930	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
5	100583	100583	4967	14	69.538	0,56	2,85	2782	14143
6	100563	100563	5169	14	72.366	0,56	2,85	2895	14718
7	103336	103336	979	14	13.706	0,56	2,85	548	2788

VALOAREA NU CONȚINE TVA

INTOCMIT DE:

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
MEMBRU TITULAR ANEVAR
ING. VERDES MIHAELA VIORICA
LEGITIMATIE NR. 17055/2025



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 2025, cu sediul social în Braşov, str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 17, bloc 1K, scara D, jud. Braşov.

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. Afirmaţiile 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. 17055/2025

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

Clientul prezentei lucrări: **PRIMARIA GHIMBAV**

Utilizatorul lucrării: **PRIMARIA GHIMBAV**

Proprietarul imobilului: **PRIMĂRIA GHIMBAV**

In 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 realizarea prezentului raport de evaluare pentru estimarea **valorii de concesiune pe 25 ani** pentru proprietățile imobiliare tip „terenuri intravilane din zona Transilana și teren de pe str. Avram Iancu”, identificate și delimitate de actele de proprietate și de către client.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietatea imobiliară supusă evaluării în prezentul raport de evaluare este formată din 7 loturi de teren:

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025	8713	arabil
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025	8713	arabil
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025	8714	arabil
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025	8713	arabil
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025	4967	arabil
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025	5169	arabil
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024	979	curți construcții

Adresa proprietății: oraș Ghimbav, zona industrială Transilana și str. Avram Iancu. Pentru terenul de pe str. Avram Iancu, identificarea poate fi mai precisă: Imobilul este situat în Loc. Ghimbav, str. Avram Iancu, jud. Brașov, cod poștal 507075. Imobilul are numărul cadastral **103336** și este compus din teren în suprafața de 979, neîmprejmuit, conform extrasului CF 103336 Ghimbav eliberat de OCPI Brașov cu nr. cerere 209482/28.11.2023.

Obiectul evaluării îl constituie **doar terenul**; construcția existentă nu face obiectul evaluării, fiind o construcție din lemn, fără autorizație de construire.

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; premisa

În prezentul raport, tipul de valoare folosit, este reprezentat de **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV 102 – Tipuri ale valorii: Anexă – A10:

Definiție:

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

Premisa în care se realizează evaluarea este cea de **cea mai bună utilizare**.

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data evaluării, dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect este un **drept deplin**, așa cum reiese din extrasele de Carte Funciară nr. 106928; 106929; 106931; 106930; 100583; 100563 și 103336 Ghimbav.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **noiembrie 2025**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **11 noiembrie 2025**.

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 = 5,0845 LEI la curs BNR din data de 11.11.2025**.

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări

Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul acceptă o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

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

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*



- amplasarea 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 amplasarea 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.geoport.ancpi.ro, www.primaria-ghibav.ro, www.brasovcity.ro)
- analiza de piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, imoradar24.ro, publi24.ro)
- restrictii sau permisiuni legale – site-uri ale institutiilor publice (www.primaria-ghibav.ro, www.brasovcity.ro)

Documente disponibile puse la dispozitie de client:



Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024

I.11. Ipoteze si 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 de piață 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). Afirmările 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 a luat act de informațiile privitoare la faptul că toate proprietățile imobiliare subiect fac parte dintr-o zonă de protecție 2 față de Aeroportul Internațional Ghimbav; proprietățile identificate prin nr. cad. 100583, 100563 și 103336 au restricții de construire suplimentare deoarece sunt traversate de rețele magistrale de utilități (gaze naturale și electricitate) care limitează dezvoltarea acestora; în urma inspecției pe teren, au fost identificate liniile LEA 400kv care indică o astfel de restricție; evaluatorul a beneficiat de Certificatele de Urbanism, care reglementează indicatorii urbanistici în această situație.



- * 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 de piață 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;
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile chiriei 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. 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

Conform cerințelor actuale ale standardelor ANEVAR, ediția 2025 și tendințelor europene privind integrarea criteriilor de sustenabilitate în procesele de evaluare imobiliară, prezentul raport include o evaluare a factorilor ESG (Environmental, Social și Governance) relevanți pentru proprietatea analizată — 7 terenuri libere, intravilane, vacante, destinate potențialelor dezvoltări viitoare stabilite de reglementările urbanistice.

Factori de mediu (E – Environmental)

Pentru terenurile analizate au fost considerați următorii factori de mediu:

- Utilizarea actuală a terenului: Terenurile se prezintă în stare neconstruită, fără activități generatoare de poluare, fără depozități de deșeuri și fără indicii de contaminare aparentă.



- Riscuri naturale și schimbări climatice: Nu au fost identificate riscuri majore asociate inundațiilor, alunecărilor de teren sau altor fenomene naturale, conform observațiilor din teren și situației topografice generale a zonei.
- Accesul la infrastructură verde și spații naturale: amplasarea în intravilan, în proximitatea unor zone rezidențiale și industriale, sugerează un potențial bun pentru integrarea viitoare a elementelor de urbanism durabil, fără presiuni asupra ecosistemelor naturale.
- Reglementări urbanistice aplicabile: PUG/PUZ nu indică restricții speciale de mediu, însă orice dezvoltare viitoare va trebui să respecte reglementările privind protecția mediului, gestionarea apelor, spațiile verzi și limitele impuse emisiilor aferente activităților economice.

Concluzie: Nu au fost identificate riscuri de mediu cu impact negativ asupra valorii de piață sau a valorii de concesiune. Factorii de mediu sunt neutri în contextul evaluării, iar dezvoltările viitoare pot implementa standarde de sustenabilitate fără costuri suplimentare semnificative.

Factori sociali (S – Social)

Factorii sociali evaluați includ:

- Impactul asupra comunității: Concesionarea terenurilor poate sprijini dezvoltarea locală prin atragerea de investiții, crearea de locuri de muncă și diversificarea funcțiilor urbane.
- Accesibilitate și conectivitate: Terenurile beneficiază de acces la rețeaua rutieră locală sau sunt în curs de amenajare pentru drum de acces, iar unele sunt situate în zone aflate în expansiune urbană - industrială. Această poziționare este favorabilă pentru proiecte cu impact social pozitiv.
- Servicii publice și utilități: Disponibilitatea utilităților (sau posibilitatea racordării) sprijină dezvoltări compatibile cu nevoile populației, contribuind la calitatea generală a mediului construit.
- Compatibilitatea urbanistică: Funcțiunile admise prin reglementările urbanistice sunt compatibile cu interesele comunității și nu generează riscuri sociale evidente.

Concluzie: **Factorii sociali sunt favorabili**, iar concesionarea terenurilor poate produce beneficii comunitare, fără conflicte cu interesele sociale existente.

Factori de guvernare (G – Governance)

În evaluarea componentei de guvernare, au fost analizate:

- Regimul juridic și transparența documentelor: Terenurile sunt înscrise în cartea funciară, cu situație juridică clară și fără sarcini care ar afecta concesionarea.
- Reglementările administrației publice locale: Procedurile de concesionare se desfășoară în baza legislației aplicabile (Codul Administrativ, HCL-uri specifice), cu norme clare privind stabilirea redevenței.
- Compatibilitatea cu politicile locale de dezvoltare: Concesiunea se aliază strategiei locale de dezvoltare urbană, contribuind la valorificarea patrimoniului public/privat.
- Responsabilitate și conformitate: Evaluarea a fost realizată conform Standardelor ANEVAR, ediția 2025, principiilor etice ANEVAR și standardelor profesionale aplicabile.

Concluzie: **Factorii de guvernare sunt pozitivi**, cadrul administrativ fiind transparent, predictibil și conform normelor legale în vigoare.

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 (narativ) și conține atât descrieri, cât și analize și interpretări ale acestora iar valoarea estimată este comunicată în scris, 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 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.16. Conformitatea evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

La elaborarea raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor – editia 2025:

Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** – Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** – Modele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** – Documentare și raportare (IVS 106)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar

Metodologia utilizată este în conformitate cu reglementările profesionale specifice și acceptate la nivel internațional și național.

De asemenea, certific faptul că în derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat".



Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea subiect – terenuri intravilane identificate prin următoarele caracteristici

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Observații zonare
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025	8713	arabil	zonă de protecție 2 față de Aeroport
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025	8713	arabil	zonă de protecție 2 față de Aeroport
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025	8714	arabil	zonă de protecție 2 față de Aeroport
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025	8713	arabil	zonă de protecție 2 față de Aeroport
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025	4967	arabil	parțial zonă de interdicție culoare tehnice (gaze naturale și electricitate)
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025	5169	arabil	parțial zonă de interdicție culoare tehnice (gaze naturale și electricitate)
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024	979	curți construcții	zonă de protecție stație electrice

Dreptul de proprietate

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

Evaluarea se face în ipoteza liber de sarcini.

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 datoriiilor
- actualitatea – informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării
- transparența – sursele informațiilor pot fi verificate

Principalele surse avute la dispoziție au fost:



- website-uri imobiliare pentru analiza de piață specifică, pe domeniul imobiliar (storia.ro, imobiliare.ro, olx.ro), au fost verificate telefonic toate informațiile din ofertele folosite drept comparabile pentru estimarea valorii în cadrul abordării prin piață;
- documentele puse la dispoziție de către client:

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	nr. cerere/data	Certificat Urbanism
1	106928	106928	41840/05.03.2025	50/10.03.2025
2	106929	106929	41840/05.03.2025	51/10.03.2025
3	106931	106931	41840/05.03.2025	52/10.03.2025
4	106930	106930	41840/05.03.2025	53/10.03.2025
5	100583	100583	41840/05.03.2025	57/10.03.2025
6	100563	100563	41840/05.03.2025	60/10.03.2025
7	103336	103336	209482/28.11.2023	239/22.11.2024

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 (terenuri în zona Transilana) este amplasată în orașul Ghimbav, într-o zonă periferică, de mică industrie, de Nord a localității. La o distanță de aproximativ 2,5 km, spre Nord, se află Aeroportul Internațional Ghimbav, care atrage restricții de construire sau utilizare a terenului, fapt care se va reflecta asupra valorii de piață estimate de către evaluator. Terenurile identificate prin numărul cadastral 100583 și 100563 au restricții definitive de construire (care afectează parțial sau în totalitate loturile de teren), deoarece se află în zona de protecție LEA, tronson Bradu-Brașov.
- Proprietatea imobiliară (teren pe str. Avram Iancu) se află într-o zonă mediană, la intersecția străzii Avram Iancu cu strada Făgărașului (DN 1). Zonă cu deschidere la cea mai importantă cale rutieră care străbate Ghimbavul. Deși conform Extrasului de Carte Funciară, terenul are categoria de folosință „curți construcții”, proximitatea stației electrice de transformare și a caburilor care străbat subteran terenul subiect, conduc la o limitare a folosinței acestui teren; singura CMBU (cea mai bună utilizare) este de parcare, deoarece această folosire nu presupune construcții.
- Accesul la proprietate se realizează:
 - Proprietățile subiect **au acces direct** la drum asfaltat sau în curs de amenajare.
 - **Planeitatea:** terenurile sunt plane.
 - **Forma:** toate terenurile au formă regulată – dreptunghiulară.
- Zona este **sistemată, utilitățile complete: apă, energie electrică, gaz, canalizare** se află la diferite distanțe față de subiect.
- Vecinătăți imediate:
 - proprietăți industriale și comerciale și terenuri libere
 - Unitati comerciale: **da, Hotel R&K**
 - Unitati de invatamant: **nu**
 - Unitati de cult: **nu**
 - Unitati bancare: **nu**

Artere importante de circulație în apropiere

- Auto:
 - **Str. Aviatorilor și str. Aeroportului, str. Avram Iancu și DN 1**
- Calitatea rețelilor de transport: **sosele asfaltate cu 1 bandă/ sens de circulație.**

Caracterul edilitar al zonei



- Tipul zonei: **industrială, cu posibile restricții din cauza vecinătății aeroportului și culoarelor de gaze naturale și electricitate.**
- În zonă sunt amplasate **hale de depozitare, mică industrie și terenuri libere**; pentru terenul de pe str. Avram Iancu, în zonă se găsesc proprietati comerciale, cimitir, proprietăți rezidențiale – case unifamiliale, stadion
- 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: **se observa o activități de dezvoltare în zona.**
- Mijloacele de transport în comun: **nu este relevant.**

Ambient – poluare

Ambient civilizat, poluare scazuta **in limitele orasului Ghimbav**

Concluzie privind zona de amplasare

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

II.4. Date privind proprietăți comparabile

Datele despre proprietati imobiliare comparabile includ (fara a se limita la acestea):

- informatii despre proprietati imobiliare comparabile vândute sau oferite spre vânzare. Au fost utilizate oferte de vânzări de terenuri care nu au restricții de construire, în aria delimitată – zona municipiului Ghimbav, la care au fost necesare ajustări legate de restricțiile terenurilor subiect.

	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare teren	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian
Pret vanzare lot (euro)	199.000	202.500	161.875
Suprafata (mp)	6.000	7.500	4.625
Pret vanzare/mp (euro)	33,17	27,00	35,00
TIP COMPARABILA	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral
Conditii de finantare	Similar	Similar	Similar
Conditii de vanzare	Similar	Similar	Similar
Conditii de piata	noiembrie-2025	noiembrie-2025	noiembrie-2025

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare teren	Ghimbav, str. Avram Iancu	Ghimbav DN1	Ghimbav zona Merilor	Ghimbav zona Florilor
Pret vânzare lot (euro)		115.000	77.064	49.000
Suprafata (mp)		930	741	490
Pret vânzare/mp (euro)		123,66	104,00	100,00
TIP COMPARABILA		Oferta	Oferta	Oferta
Tip comparabilia		Oferta	Oferta	Oferta
Localizare	Ghimbav, str. Avram Iancu	Ghimbav DN1	Ghimbav zona Merilor	Ghimbav zona Florilor
CARACTERISTICI FIZICE				
Împrejmuire	nu	da	partial	nu
Suprafata (mp)	979	930	741	490
Utilitati	fara	la limita	la limita	la limita proprietății
Front stradal	50	13	23	16
Drum acces	asfaltat	asfaltat	piatra	piatra



II.5. Analiza celei mai bune utilizari

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață/chiriei 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 Certificatelor de Urbanism nr. 50, 51,52,53,57, și 60/10.03.2025, în zonă există un PUZ „Zona industrială Transilana – obiectiv secundar: Centru Expozițional și Școală Profesională și de Aviație” care prevede că destinația este de zonă pentru industrie și servicii. Având în vedere existența acestui PUZ, precum și construcțiile vecine industriale, concluzia privind CMBU a terenului subiect este cea de **teren industrial**.
- ✚ Conform Certificat de Urbanism nr. 239/22.11.2024, destinația prin PUG este de construcții tehnico-edilitare. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat ca utilizarea de tip parcare/depozitare materiale este maxim productiv, fezabilă financiar și permisă legal. Orice altă utilizare nu este permisă legal.



Capitolul III: ANALIZA DATELOR

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare de vânzare sau închiriere. 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 pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori sau locatori-locatari, care actioneaza, este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele 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 pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele 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 pietele, 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. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

- Definirea pieței: **Piața imobilelor tip teren industrial/ rezidențial**
- Arealul analizat: **jud. Brasov, oras Ghimbav și vecinătăți**

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 cererii, fiind o piata a vânzătorilor.

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 și pentru tipul valorii estimate: valoarea de piață.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- Zona de mică industrie, cu acces corespunzator și construcții existente
- Infrastructura dezvoltata conform planului de sistematizare



- Existența unui PUZ și a construcțiilor deja existente în zonă, de tip industrial.
In cadrul analizei se vor lua in considerare:
- Faptul ca stocul de proprietati similare, destinate închirierii, existent la data evaluarii, este mic dar reprezentativ pentru o analiză comparativă;
- Situatia actuala in care numarul tranzactiilor (vânzare-cumpărare) a scazut semnificativ pe fondul incertitudinii economice a perioadei urmatoare, iar închirierea ar putea reprezenta varianta optimă pentru o activitate de mică industrie.

Piata specifica proprietatii subiect ofera date suficiente privind închirierea de proprietati de tip terenuri libere, destinate activităților industriale sau de prestări servicii.

III.2. Analiza ofertei competitive

In zonele analizate se constata un interes crescut pentru achiziția de proprietati similare. In zonele pentru care se face aceasta analiza se constata ca oferta de proprietati similare oferite spre vânzare este medie, iar cererea este mediu-ridicată, mai puțin activă pentru suprafețele mari de teren (peste 1 ha), resimtindu-se incertitudinea economica a situatiei actuale, care încurajează mai degrabă închirierea, în detrimentul cumpărării.

Oferta de terenuri industriale oferite spre vânzare ramane, la nivelul anului 2025, apropiata ca volum de cea din anii anteriori, fiind o piață slab reprezentată deoarece accentul este pus pe nișa tranzacțiilor; oferta cel mai bine reprezentată este cea de terenuri de dimensiuni mici sau medii, cu suprafețe între 4000-10000 mp, acestea ar beneficia de o rata de absorbtie buna, fiind ideale pentru gestionarea unei activități industriale.

Piața terenurilor ofertate spre vânzare, în zona Ghimbav, a rămas activă pe parcursul anului 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. În 2025 se constată o încetinire a expunerii de noi oferte; pe segmentul închirierilor există puține oferte, unele cu o durată de expunere pe piață foarte mare. 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 crescut pentru potentialii cumpărători, dar aceștia se orientează mai mult spre terenuri cu suprafețe mici-medii.

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:

- Investitiile
- Extinderea unor capacități de producție

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

- Cumparatori initiali
- Investitorii.



Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidenciate 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. În acest context, achiziția unui teren industrial poate reprezenta o soluție viabilă economic. 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 niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimulii pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce participatia la piata nu au un bun acces la preturile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, chiria solicitata este "pretul dorit" de catre locatori, care poate fi mult peste chiria de piata. Valorile mari de piata sunt intalnite in zonele unde exista putine oferte similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii/locatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret/o chirie prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea de terenuri ramane pe un palier de stagnare, cu o usoara crestere, datorita incertitudinii actuale si orientarii participantilor la piata specifica spre inchiriere, in detrimentul cumparării. Consider ca acest trend se va mentine si in perioada urmatoare.

III.5. Concluzii și tendințe privind piața proprietății

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vânzare, la data evaluării, constau din puține proprietati similare ca functionalitate si suprafata.

In momentul de fata, proprietatile supuse evaluarii, apartin unei pietei in usoara crestere, cunoscuta sub numele de piata a vânzătorilor.



Capitolul IV: EVALUARE

Prezentul raport de evaluare are ca scop estimarea **chiriei de piata** a imobilului subiect (8 loturi de teren), așa cum a fost ea definită, în vederea închirierii. Pentru stabilirea chiriei de piata a proprietății imobiliare în cauză, s-a folosit **metoda comparației directe**.

Etapile parcurse în vederea estimării chiriei de piață 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 directă,**
- **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 directe 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 suficiente și credibile.

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. Preturilor 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 ofertele de închiriere 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, au fost realizate mai multe analize și grile de calcul, în funcție de suprafețe și caracteristici ale fiecărui lot de teren. Au rezultat astfel 7 tabele de calcul, care vor fi prezentate detaliat în Anexa 1.

În aplicarea analizei de piață și metodei comparației directe s-a analizat dreptul de proprietate asupra proprietății subiect, în scopul determinării **redevenței** pentru terenurile subiect situate în Ghimbav, în zona Transilana și pe strada Avram Iancu, identificate și precizate în mod explicit de către client, **în vederea concesiunii**.

Astfel, pentru aplicarea **abordării prin piață** s-au utilizat date de intrare obținute de pe piață. Evaluarea a fost realizată în vederea fundamentării deciziilor administrației publice locale privind concesiunea acestor bunuri.

Pentru a stabili redevența lunară, s-au analizat atât datele de intrare cât și situațiile identificate pe piață specifică și s-a utilizat relația de calcul:

$$\text{Red.} = V_{\text{piață}} / 25 \text{ ani} \quad \text{unde}$$

Red. – redevență

$V_{\text{piață}}$ – valoarea de piață a terenului

25 ani – numărul de ani pentru recuperarea prețului terenului concesiunat.



Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul că valoarea este o predicție subiectivă; valoarea este o estimare care ține cont de orientarea și cerința pieței specifice. În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se acordă o credibilitate mai mare metodei cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate. Decizia privind declararea valorii finale necesită o analiză atentă a logicii; evaluatorul a luat în considerare credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare.

Din punct de vedere al adecvării informațiilor utilizate, abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât există un număr mare de comparabile tranzacționate sau oferite pe piață.

Relevanța folosirii unei abordări este apreciată de acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Având în vedere că informațiile utilizate în abordarea prin piață provin din piața specifică și sunt confirmate de mai mulți participanți pe piață, precizia relativă asupra abordărilor indică de asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față.

Atât adecvarea cât și relevanța trebuie studiate în raport cu credibilitatea informațiilor; pentru prezentul Raport au fost identificate multe oferte de vânzare pentru piața specifică, toate fiind verificate telefonic.

Prin urmare, având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acesteia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și de asemenea, utilizarea desemnată și caracteristicile proprietății imobiliare supuse analizei, opinia evaluatorului este:

Nr. crt.	CF Ghimbav	nr. cad/top	Suprafata (mp)	Valoare unitară (eur/mp)	Valoare totală (eur)	Valoare concesiune anuală (eur/mp/an)	Valoare concesiune anuală (lei/mp/an)	Valoare concesiune anuală (eur/lot/an)	Valoare concesiune anuală (lei/lot/an)
1	106928	106928	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
2	106929	106929	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
3	106931	106931	8714	19	165.566	0,76	3,86	6623	33673
4	106930	106930	8713	19	165.547	0,76	3,86	6622	33669
5	100583	100583	4967	14	69.538	0,56	2,85	2782	14143
6	100563	100563	5169	14	72.366	0,56	2,85	2895	14718
7	103336	103336	979	14	13.706	0,56	2,85	548	2788

VALOAREA NU CONȚINE TVA.

Bibliografie:

- Standardele de evaluare ANEVAR - ediția 2025

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – abordarea prin piata
- **Anexa nr. 2** – Localizare
- **Anexa nr. 3** - Oferte și informații de piata utilizate
- **Anexa nr. 4** - Documente utilizate in procesul evaluarii



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

Criterii de comparație: EURO/mp	Prozimitate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, nr. cad. 106928	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199.000	202.500	161.875	
Suprafata (mp)	8713,00	6.000	7.500	4.625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-19%	-14%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 14-19%
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	

Elemente de comparație	Prozimitate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	
Criteriul de comparatie	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
RESTRICȚII LEGALE					
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, iesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, iesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanții la piata specifică.
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

Formă	regulată	similar	similar	similar	
Formă	regulată	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	8713,00	6.000	7.500	4.625	
Ajustare procentuala		-21%	0%	-27%	Au fost ajustate negativ comparabilele A și C, deoarece au suprafata mai mică, fiind mai ușor de achiziționat și mai apreciate de participanții la piata specifică.
Valoare ajustare		-8,00	0,00	-8,00	
Pret ajustat		22,17	22,00	22,00	
Utilitati	utilitati in zona la aprox 50 m	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	Au fost ajustate negativ comparabilele deoarece au utilități la limită, ceea ce presupune un efort financiar mai mare pentru racordare. S-a considerat ajustare valorica aprox 1 eur pentru curent, 1 eur pentru gaz și 1 eur pentru apa și canalizare
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Deschidere la drum	30,00	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Drum acces	acces drum asfaltat	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Zonare /Restrictii de utilizare	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

Caracteristici juridice (UTILIZAREA)	industrial	industrial	industrial	industrial	
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

Ajustare totala neta		-9	-3	-11	
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		9,00	3,00	11,00	
Ajustare totala bruta (%)		32,0%	13,6%	36,7%	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe	165.547 EURO	A fost selectată comparabila B deoarece are ajustarea bruta cea mai mică, și cea mai mică valoare ajustată.
	841.724 LEI	
	19,00 EURO/mp	
	96,61 LEI/mp	
	5,0845 Curs valutar	
	11.11.2025 Data evaluării	

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

Criterii de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, nr. cad. 106929	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199.000	202.500	161.875	
Suprafata (mp)	8713,00	6.000	7.500	4.625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-19%	-14%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 14-19%
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	
Criteriul de comparație	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
RESTRICȚII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, iesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanți la piața specifică.
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

CARACTERISTICI FIZICE					
Formă	regulată	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	8713,00	6.000	7.500	4.625	
Ajustare procentuala		-21%	0%	-27%	Au fost ajustate negativ comparabilele a și C, deoarece au suprafata mai mică, fiind mai ușor de achiziționat și mai apreciate de participanți la piața specifică.
Valoare ajustare		-8,00	0,00	-8,00	
Pret ajustat		22,17	22,00	22,00	
Utilitati	utilitati in zona la aprox 50 m	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	Au fost ajustate negativ comparabilele deoarece au utilități la limită, ceea ce presupune un efort financiar mai mare pentru racordare. S-a considerat ajustare valorica aprox 1 eur pentru curent, 1 eur pentru gaz și 1 eur pentru apa și canalizare
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Deschidere la drum	30,00	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Drum acces	acces drum asfaltat	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Zonare /Restricții de utilizare	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	

Ajustare totala neta		-9	-3	-11	
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		9,00	3,00	11,00	
Ajustare totala bruta (%)		32,0%	13,6%	36,7%	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe	165.547	EURO
	841.724	LEI
	19,00	EURO/mp
	96,61	LEI/mp
	5,0845	Curs valutar
	11.11.2025	Data evaluării

A fost selectată comparabila B deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicatii ajustari
Identificare teren	Ghimbav, nr. cad. 106931	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199.000	202.500	161.875	
Suprafata (mp)	8714,00	6.000	7.500	4.625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 14-19%
Ajustare procentuala		-15%	-19%	-14%	
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
Elemente de comparativ					
Criteriul de comparatie	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
RESTRICȚII LEGALE					
Investiții de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, iesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanti la piata specifica.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Forma	regulata	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	8714,00	6.000	7.500	4.625	Au fost ajustate negativ comparabilele a și C, deoarece au suprafata mai mica, fiind mai ușor de achiziționat și mai apreciate de participanții la piata specifica.
Ajustare procentuala		-21%	0%	-27%	
Valoare ajustare		-6,00	0,00	-8,00	
Pret ajustat		22,17	22,00	22,00	
Utilitati	utilitati in zona la aprox 50 m	utilități la limită	utilități la limită	utilități la limită	Au fost ajustate negativ comparabilele deoarece au utilități la limită, ceea ce presupune un efort financiar mai mare pentru racordare. S-a considerat ajustare valorica aprox 1 eur pentru curent, 1 eur pentru gaz si 1 eur pentru apa si canalizare
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Deschidere la drum	30,00	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Drum acces	acces drum asfaltat	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Zonare /Restrictii de utilizare	liber	liber	liber	liber	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	Industrial	industrial	industrial	industrial	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Ajustare totala neta		-9	-3	-11	
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		9,00	3,00	11,00	
Ajustare totala bruta (%)		32,0%	13,6%	36,7%	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe		165,566 EURO			A fost selectată comparabilă B deoarece are ajustarea bruta cea mai mică, și cea mai mică valoare ajustată.
		841,820 LEI			
		19,00 EURO/mp			
		96,61 LEI/mp			
		5,0845 Curs valutar			
		11.11.2025 Data evaluării			

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚIILOR DIRECTE (teren)

Criterii de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimbav, nr. cad. 106930	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199,000	202,500	161,875	
Suprafata (mp)	8713,00	6,000	7,500	4,625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferță	Oferță	Oferță	
Ajustare procentuala		-18%	-19%	-14%	
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata intre 14-19%
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0%	0%	0%	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	
Criteriul de comparație	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari
RESTRICȚII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustari

LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, lesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanții la piata specifică.

CARACTERISTICI FIZICE					
Formă	regulată	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	8713,00	6.000	7.500	4.625	
Ajustare procentuala		-21%	0%	-27%	Au fost ajustate negativ comparabilele a și C, deoarece au suprafata mai mică, fiind mai ușor de achiziționat și mai apreciate de participanții la piata specifică.
Valoare ajustare		-6,00	0,00	-8,00	
Pret ajustat		22,17	22,00	22,00	
Utilitati	utilitati in zona la aprox 50 m	utilități la limita	utilități la limita	utilități la limita	
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	Au fost ajustate negativ comparabilele deoarece au utilități la limita, ceea ce presupune un efort financiar mai mare pentru racordare. S-a considerat ajustare valorica aprox 1 eur pentru curent, 1 eur pentru gaz și 1 eur pentru apa și canalizare
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Deschidere la drum	30,00	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	Nu au fost necesare ajustari
Drum acces	acces drum asfaltat	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	Nu au fost necesare ajustari
Zonare /Restricții de utilizare	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	Nu au fost necesare ajustări

CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	Nu au fost necesare ajustari

CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	Nu au fost necesare ajustari

Ajustare totala neta		-9	-3	-11	
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		9,00	3,00	11,00	
Ajustare totala bruta (%)		32,0%	13,6%	36,7%	

Pret ajustat				
	19,17	19,00	19,00	
	165.547 EURO			
	841.724 LEI			
	19,00 EURO/mp			
	96,61 LEI/mp			
	5,0845 Curs valutar			
	11.11.2025 Data evaluarii			

A fost selectată comparabila B deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.



ANEXA 1 - METODA COMPARAȚILOR DIRECTE (teren)

Criterii de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicatii ajustari
Identificarea teren	Ghimbav, nr. cad. 100583	Ghimbav	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199.000	202.500	161.875	
Suprafata (mp)	4967,00	6.000	7.500	4.625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-18%	-14%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata între 14-19%
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	
Criteriul de comparație	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, zona Transilana	Ghimbav, lesire spre Brasov	Ghimbav-Cristian	Cristian	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanti la piata specifica.
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Forma	regulata	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	4967,00	6.000	7.500	4.625	
Ajustare procentuala		7%	38%	9%	Au fost ajustate negativ comparabilele A și B, deoarece au suprafata mai mica, fiind mai usor de achizitionat și mai apreciate de participanti la piata specifica.
Valoare ajustare		2,00	8,00	0,00	
Pret ajustat		30,17	30,00	30,00	
Utilitati	fara utilitati la mare distanta	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece au utilitati la limita de proprietate, ceea ce presupune un efort financiar mai mic pentru bransare.
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		27,17	27,00	27,00	
Poziționare față de strada principală	planul II	planul I	planul I	planul I	
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece sunt situate în plan mai apropiat de strada principala
Valoare ajustare		-3,00	-3,00	-3,00	
Pret ajustat		24,17	24,00	24,00	
Drum acces	fara acces	acces direct din drum de pamant	acces direct din drum de pamant	acces indirect din drum de pamant	
Ajustare procentuala		-18%	-23%	-17%	Au fost ajustate negativ cu 5 eur/mp toate comparabilele deoarece au acces direct, aspect mai apreciat de piata specifca
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Zonare /Restricții de utilizare	liber	liber	liber	liber	
Ajustare procentuala	zona de protectie si siguranta de 75m a LEA - tronson Bradu-Brasov	-18%	-23%	-17%	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece nu sunt traversate de magistrala de gaz, aspect care presupune retrageri ale construcțiilor
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	
CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	
Ajustare totala neta		-9	-3	-11	
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		18,00	24,00	16,00	
Ajustare totala bruta (%)		63,9%	109,1%	62,3%	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	
Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe	59.538	EURO			A fost selectată comparabila C deoarece are ajustarea bruta cea mai mica, si cea mai mica valoare ajustata.
	353.566	LEI			
	14,00	EURO/mp			
	71,18	LEI/mp			
	5,0845	Curs valutar			
	11.11.2025	Data evaluarii			

ANEXA 1 - METODA COMPARAȚILOR DIRECTE (teren)

Criteriu de comparație: EURO/mp	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	Explicații ajustări
Identificare teren	Ghimnav, nr. cad. 100563	Ghimnav	Ghimnav-Cristian	Cristian	
Pret vanzare lot (euro)		199.000	202.500	161.875	
Suprafata (mp)	5169,00	6.000	7.500	4.625	
Pret vanzare/mp (euro)		33,17	27,00	35,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala		-15%	-19%	-14%	Au fost ajustate comparabilele cu marja de negociere estimata pentru plata specifica, situata intre 14-19%
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
Ajustare procentuala	fara	fara	fara	fara	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de vanzare ajustat		28,17	22,00	30,00	

Elemente de comparație	Proprietate subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	
Criteriul de comparație	EURO / mp				
Pret vanzare		28,17	22,00	30,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditii de vanzare	Negartinitoare	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adecvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	noiembrie - 2025	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
LOCALIZARE					

Localizare	Ghimnav, zona Transilana	Ghimnav, iesire spre Brasov	Ghimnav-Cristian	Cristian	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele se afla in zone similare pentru participanții la piata specifică.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	

CARACTERISTICI FIZICE					
Formă	regulată	similar	similar	similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		28,17	22,00	30,00	
Suprafata (mp)	5169,00	6.000	7.500	4.625	Au fost ajustate negativ comparabilele A și B, deoarece au suprafata mai mică, fiind mai ușor de achiziționat și mai apreciate de participanții la piata specifică.
Ajustare procentuala		7%	36%	0%	
Valoare ajustare		2,00	8,00	0,00	
Pret ajustat		30,17	30,00	30,00	
Utilitati	fara utilitati la mare distanta	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece au utilitati la limita de proprietate, ceea ce presupune un efort financiar mai mic pentru bransare.
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	
Valoare ajustare		-3,0	-3,0	-3,0	
Pret ajustat		27,17	27,00	27,00	
Poziționare față de strada principală	planul II	planul I	planul I	planul I	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece sunt situate în plan mai apropiat de strada principală
Ajustare procentuala		-11%	-14%	-10%	
Valoare ajustare		-3,00	-3,00	-3,00	
Pret ajustat		24,17	24,00	24,00	
Drum acces	fara acces	acces direct din drum de pamant	acces direct din drum de pamant	acces indirect din drum de pamant	Au fost ajustate negativ, cu 5 eur/mp toate comparabilele deoarece au acces direct, aspect mai apreciat de piata specifica
Ajustare procentuala		-18%	-23%	-17%	
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret ajustat		19,17	19,00	19,00	
Zonare /Restricții de utilizare	liber	liber	liber	liber	Au fost ajustate negativ toate comparabilele deoarece nu sunt traversate de magistrala de gaz, aspect care presupune retrageri ale construcțiilor
Ajustare procentuala	zona de protecție și siguranță de 75m a LEA - tronson Bradu-Brasov	-18%	-23%	-17%	
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	

CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	

CARACTERISTICI JURIDICE (UTILIZAREA)					
Cea mai buna utilizare	industrial	industrial	industrial	industrial	Nu au fost necesare ajustari
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	

Ajustare totala neta		-9	-3	-11	A fost selectată comparabila C deoarece are ajustarea brută cea mai mică, și cea mai mică valoare ajustată.
Ajustare totala neta (%)		-32%	-14%	-37%	
Ajustare totala bruta		18,00	24,00	16,00	
Ajustare totala bruta (%)		63,9%	109,1%	53,3%	
Pret ajustat		14,17	14,00	14,00	

Opinie valoare teren/metoda comparațiilor directe	72.366 EURO	A fost selectată comparabila C deoarece are ajustarea brută cea mai mică, și cea mai mică valoare ajustată.
	367.945 LEI	
	14,00 EURO/mp	
	71,18 LEI/mp	
	5,0845 Curs valutar	
	11.11.2025 Data evaluării	

ANEXA 1 - ABORDAREA PRIN PIATA (teren)

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Explicatii ajustari
Identificare teren	Ghimbav, str. Avram Iancu	Ghimbav DN1	Ghimbav zona Merilor	Ghimbav zona Florilor	
		115.000	77.064	49.000	
Suprafata (mp)		930	741	490	
Pret vânzare/mp (euro)		123,66	104,00	100,00	
TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustare procentuala	0%	-11%	-9%	15%	Au fost ajustata comparabilele cu marja de negociere estimata pentru piata specifica, situata între 9-15% 10%
Valoare ajustare		-13,66	-9,00	15,00	
Pret de inchiriere ajustat		110,00	95,00	115,00	
COMPONENTE NON-IMOBILIARE					
	fara	fara	fara	fara	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00	Nu au fost necesare ajustari
Pret de inchiriere ajustat		110,00	95,00	115,00	
Criterii de comparatie					
Criteriu de comparatie	EURO / mp				
Pret vânzare / mp (euro)		110,00	95,00	115,00	
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transferat	Integral	Integral	Integral	Integral	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		110,00	95,00	115,00	
CONDITII DE FINANTARE					
Conditiile de finantare	Numerar/Credit	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		110,00	95,00	115,00	
CONDITII DE VANZARE					
Conditiile de inchiriere	Negativitate	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		110,00	95,00	115,00	
RESTRICII LEGALE					
Investitii de adekvare, finalizare, finisare	Fara	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		110,00	95,00	115,00	
CONDITII DE PIATA					
Conditiile de piata	Actuale	similar	similar	similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		110,00	95,00	115,00	
LOCALIZARE					
Localizare	Ghimbav, str. Avram Iancu	Ghimbav DN1	Ghimbav zona Merilor	Ghimbav zona Florilor	A fost ajustată negativ comparabila1 deoarece este situată într-o zona superioară, cu deschidere la DN 1: A fost ajustată pozitiv comparabila 2 deoarece este situată într-o zonă inferioară
Ajustare procentuala		-10%	2%	0%	
Valoare ajustare		-11,00	2,00	0,00	
Pret ajustat		99,00	97,00	115,00	
CARACTERISTICI FIZICE					
Imprejurire	nu	da	partial	nu	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Valoare ajustare		0,00	0	0	
Pret ajustat		99,00	97,00	115,00	
Suprafata (mp)	979	930	741	490	
Ajustare procentuala		0%	0%	-15%	A fost ajustată negativ comparabila 3 deoarece are suprafata mai mică iar piata specifica recunoaște mai valoros un teren cu o suprafata mai mică.
Valoare ajustare		0,00	0,00	-18,00	
Pret ajustat		99,00	97,00	97,00	
Utilitati	nu	la limita	la limita	la limita proprietății	Nu au fost necesare ajustari deoarece nu există utilități pe nici un teren.
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	
Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0	
Pret ajustat		99,00	97,00	97,00	
Front stradal	50	13	23	16	
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-4%	Au fost aplicată o ajustare valorică de 5 eur/mp pentru deschiderea mai mică, mai puțin apreciată de piața specifică.
Valoare ajustare		-5,00	-5,00	-5,00	
Pret ajustat		94,00	92,00	92,00	
Drum acces	asfaltat	asfaltat	piatra	piatra	
Ajustare procentuala		0%	2%	2%	Au fost ajustate pozitiv comparabilele 2 și 3 deoarece sunt inferioare, au acces din drum de o calitate inferioară.
Valoare ajustare		0,00	2,00	2,00	
Pret ajustat		94,00	94,00	94,00	
Restricții legale de construire	Stație transformare curent	nu	nu	nu	
Ajustare procentuala	restricții impuse de zona protecție stației electrice	-27%	-32%	-26%	Au fost ajustate valoric toate comparabilele deoarece nu au restricții de construire, fiind mai apreciate de piața specifică.
Valoare ajustare		-30	-30	-30	
Pret ajustat		64,00	64,00	64,00	
CARACTERISTICI ECONOMICE					
Caracteristici economice	Normale	Similar	Similar	Similar	
Ajustare procentuala		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari.
Valoare ajustare		0	0	0	
Pret ajustat		64,00	64,00	64,00	
CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai buna utilizare	neconstruibl	construibl	construibl	construibl	
Ajustare procentuala		-45%	-53%	-43%	Au fost ajustate negativ, valoric, toate comparabilele deoarece sunt construite.
Valoare ajustare	terenul nu este construit, fiind străbătut de linii electrice subterane	-50	-50	-50	
Pret ajustat		14,00	14,00	14,00	
Numar ajustari		4	4	5	
Ajustare totala neta		-86	-51	-71	
Ajustare totala neta (%)		-80%	-54%	-62%	
Ajustare totala bruta		96,00	89,00	105,00	
Ajustare totala bruta (%)		87,3%	93,7%	91,3%	
Pret ajustat		14,00	14,00	14,00	
Opinie abordare prin piata		13,706 EURO			CRITERIUL DE SELECTIE ESTE AJUSTAREA BRUTA CEA MAI MCA --> COMPARABILA 1
		69,688 LEI			
		14,00 EURO/mp			
		71,18 LEI/mp			
		5,0845 Curs valutar			
		11.11.2025 Data evaluării			

ANEXA 2 – LOCALIZARE



rului ortofoto; 2020

Număr carte funciară: **106928**
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



2000
și zborului ortofoto; 2020

Număr carte funciară: **106929**
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)





ii ortofoto: 2020

Număr carte funciארă **106931**
[Extras de carte funciארă - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



ii ortofoto: 2020

Număr carte funciארă **106930**
[Extras de carte funciארă - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)





ului ortofoto: 2020

Număr carte funciară: 100583
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



ului ortofoto: 2020

Număr carte funciară: 100563
[Extras de carte funciară - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



Gasire adresa sa.j.roc

10
borului ortofoto; 2024

Numar carte funciara: 103336
[Extras de carte funciara - ePayment](#)
[Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment](#)



ANEXA 3 – OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE

Comparabila 1. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-6000-mp-ghimbav-IDD956>



Teren intravilan, 6000 mp, Ghimbav

199 000 € 33 €/m²

Strada Sanzenel, Ghimbav, Brasov

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	6000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Sorin

Omega Imobiliare

Nume*

+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!

Administratorul acestui anunț este Sorin S.C. Omega Imobiliare Serviciu S.R.L. (Sorin) [mai mult](#)

Trimite mesajul

SAU

0728 340 000

Publicitate

Ai grădă de baze, inimă

Descriere

Terenul intravilan propus la vanzare se afla in localitatea Chimbav, str. Sanzienei, cu o suprafata de 6000 mp si un front stradal de 21 m la str. Sanzienei, la o distanta de 350 m de E68 (DN1). Destinatia terenului - Partiala : Zona mica industrie, prestari servicii, sedii firme, comert en gross, depozite, etc. In vederea construirii pe toata suprafata parcelei este necesar intocmirea unui PUZ.

Comision agentie : 3%

Mai puțin 

ID: 9329704

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Data	Modificare	Preț
18.03.2025	Anunțul a fost publicat	199.000 EUR



Comparabila 2. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-cristian-ghimbav-IDvr5W>



Teren Industrial Cristian - Ghimbav

202 500 € 27 €/m²

Ghimbav, Brasov

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Cerc:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Ovidiu Filip
iAdvise

Nume*

+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!

Administratorul acestui site este S.C. OLI Online Services S.R.L. 551001 mai.mult

Trimite mesajul

EAU

☎ 0744 457 798



Descriere

Va propunem spre vanzare un teren industrial fara puz situat in Cristian zona MTI si Farmexpert. Proprietatea are acces la doua drumuri si are dimensiuni generoase.

ID: 7730651

 Raportează

 **Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?**

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 17.10.2025

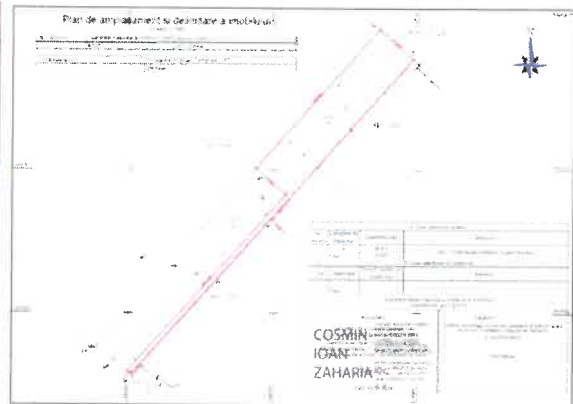
Data

Modificare

Preț



Comparabila 3. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4625-mp-in-zona-industrial-a-cristian-lungime-129-m-latime-31-m-IDEE1A>



TEREN 4625 mp in zona industriaia CRISTIAN, lungime 129 m, latime 31 m

161 875 € 35 €/m²

Cristian, Brasov

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	4625 m ²
Tip teren:	agricol
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție



Adriana Tanase
Deține Imobiliare

Nume*

+40 Număr de telefon*

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

Comisioanele și condițiile de vânzare sunt afișate pe OLX Online. Pentru mai multe detalii, vizitați [maimult](#)

Trimite mesajul

SAU

0740 461 648



Descriere

DESTINE IMOBILIARE vă prezintă spre vânzare:

TEREN extravilan 4625 mp - zona industrială Cristian

Preț: 35 EURO / mp negociabil

Detalii și informații utile:

- Terenul este situat în extravilan
- Are o lungime de 129 m
- Lățimea este de 31 m
- Toate utilitățile (gaz, electricitate, apă) se află în imediata proximitate.
- Este situat la drumul european E68 și autostrada A3, aproape de INA SCHAEFFLER, DUVENBECK, AATEQ, OLYMPIAN

Proprietatea are documentația la zi, nefiind gravat de nicio sarcină.

Reprezintă o oportunitate ideală pentru investiție datorită zonei, a amplasării în teren și a multiplelor posibilități de dezvoltare pentru viitor.

Vizionări și informații suplimentare:

Adriana Tănase - [Contactează](#)

Cod ofertă: P-3864

!! IMPORTANT !

BROKER-ul nostru de credite vă poate ajuta să accesați orice tip de finanțare pentru achiziția acestui teren, colaborând cu majoritatea instituțiilor bancare din România, FĂRĂ comisioane sau costuri suplimentare.

Mai puțin 

ID: 9686978

ID intern: P3864

 **Raportează**

Istoric și statistici

Data	Modificare	Preț
27.08.2025	Modificare de preț	161.875 EUR
22.08.2025	Anunțul a fost publicat	35 EUR



1. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ghimbav-exterior-sud-930mp-261314033>

Teren cu acces din drum principal cu utilitati si certificat de urbanism

Ghimbav, Judetul Brasov - Vezi Harta

115.000 €

123.155 € / mp

Rate de la 2.605 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren: 930 mp
Tip: Construcții

George Sebastian Chivu
Euro Dome Investitii
SC Euro Dome Investitii SRL

0722435577
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Messenger](#) [Telegram](#)

Raportează anunț



Descriere teren

Va oferim spre vanzare un lot de teren situat intr-o zona foarte usor accesibila atat dinspre Brasov cat si dinspre autostrada Transilvania si foarte aproape de Aeroportul International Ghimbav, cu deschidere la drum principal prevazut cu retele de utilitati publice si iluminat stradal.

Parcela are o suprafata generoasa de aproape 1000mp, este situata intr-un cartier aerisit cu multe spatii verzi si permite conform certificatului de urbanism edificarea de cladiri in regim de inaltime P+E+M

Pentru vizionare si mai multe detalii va stam la dispozitie zilnic intre orele 9 - 18 la tel [0722435577](tel:0722435577) [Apelează acum](#)

Citește mai puțin

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunt: X3HH131BJ

Actualizat în: 27 August 2025

Clasificare teren: Intravilan Front stradal 13 m

Lățime drum acces: 14 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

La șosea Acces auto



2. <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-ghimbav-ghimbav-livada-741mp-250808556>

Land for construction,

Ghimbav, judetul Brasov • Vezi harta

77.064 €

77.064 €

Rate de la 1.745 RON/lună [Simulează credit](#)



Sup. teren: 741 mp
Tip: Construcții

Laurentiu Proca
Senior Advisor
The Seller & Partners
PRO

0751177888
0368412412

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[Facebook](#) [Messenger](#) [Link](#)

Raportează anunț

Abonare prin apel video

Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

Descriere teren

Ați accesat un imobil situat în Ghimbav.

AMPLASARE

Proprietatea este situată în Ghimbav, județul Brașov.

CARACTERISTICI

- o suprafață de 741 mp;
- o deschidere de 23,41 ml;
- o adâncime de aproximativ 30 ml.

Terenul nu deține înclinare și beneficiază de acces la drum neasfaltat.

UTILITATI

Toate utilitățile sunt la aproximativ 40 m de teren.

AVIZE

Proprietatea dispune de PUZ aprobat și de Certificat de Urbanism.

- o POT de minim 40%
- o CUI începând de la 1.

Numărul maxim de niveluri admis este P+1+M.



AVANTAJE

- o Acces facil
- o Plan drept
- o Zona de interes inalt
- o Priveliste Deosebita
- o Potential Dezvoltare Rezidentiala

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunt: X3I013A08

Actualizat în: 22 Octombrie 2025

Clasificare teren

Intravilan Front stradal

24 m

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Comision

standard

Alte caracteristici

Acces auto



3. [Teren Constructii intravilan de 490 mp. în zona Central, Ghimbav pret 49.000 € | Imobiliare.ro](#)

Teren intravilan de vanzare in Ghimbav Brasov

49.000 €

Ghimbav, Judetul Brasov, Vezi Harta

Rate de la 1110 RON/lună [Simulează credit](#)



Salvează 22

10 Iordachescu
Lacramioara
L.S. IMOB

0728749149
0268416167

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările



Sua teren: 490 mp
Tip: Construcții

Descriere teren

LS IMOB Brasov o firmă recunoscută pentru calitatea serviciilor imobiliare vă oferă spre vânzare teren intravilan în Ghimbav. Cartierul Florilor 490 mp lot + cotă de drum + case în vecinătate. la 400 metri distanță de DNI, cu acces între Viesmann și ASV Auto (vis à vis de Metro). Utilități curentul este pe teren și canalizare, apă, gaz în zona.

Zonă locuință și funcțiuni complementare. front stradal aproximativ 16.5 m, adâncime de 24 m. POT max= 35%. C.U.T max = 0.6. Regim înălțime S+P+2E.

Pret 100 euro/mp

Pret total 49000 euro

Informații tel: [0728.749.149](tel:0728749149) [Apărează acum](#)

[Citește mai puțin](#)

Detalii teren

ID anunț: XA7M03016

Actualizat în: 23 Mai 2024

Clasificare teren: Intravilan Front stradal: 16.5 m

Nr. fronturi stradale: 1

Utilități

Destinație	Utilități
Rezidențial	Utilități în zonă



ANEXA 4 – DOCUMENTE UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE



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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 52 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 106928 Ghimbav**

Ca urmare a cererii nr.5077 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra, CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 106928 cad. 106928

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ- „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 229/27.09.2007

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, identificat prin CF nr. 106928, nr. cad. 106928
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: **conf. extras CF anexat**
- înscrieri privitoare la sarcini: **conform extrasului de CF nr. 106928**

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – **arabil**
- suprafața terenului – **8.713 mp**
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism – „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav - **ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII**
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

- imobilul este situat în „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II: **ZM -ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII**

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	-20m din axul DJ103C -15m din axul strazilor cat III -Aliniamentul este considerat la 15,00 m din axul strazilor cu exceptia spatiilor de expunere; -Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none">• In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente;• Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si



	<p>caracterul fronturilor stradale.</p> <p>-In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>-Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;</p>
Retrageri	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;</p> <p>-Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri</p>
Accese:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumul public, direct sau prin servitute;</p> <p>-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale</p>
Parcaje:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;</p> <p>-Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pentru activitatile care se desfasoara pe suprafete pana la 100 mp se stabilesc 4 locuri de parcare • Pentru constructiile ce se desfasoara pe suprafete pana la 1000 mp se stabilesc 7 locuri de parcare, iar pentru cele cu o suprafata mai mare cate un loc de parcare pentru fiecare 100 mp
P.O.T. și C.U.T.	<p>- POT maxim admis: 80 %;</p> <p>- CUT maxim admis: 2;</p>
Înălțimea maximă admisă:	<p>Maxim P+2</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;</p> <p>-Fac exceptie cele care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;</p> <p>-Inaltimea stabilita a tuturor constructiilor cu destinatie de locuire va fi de P+2 niveluri;</p>
Spații verzi:	<p>-Spatiile verzi si plantate in aceasta zona vor fi de aliniament cu rol de protective sau realizarea unui mediu Ambiental corespunzator</p> <p>-suprafata minima pentru aceste spatii vor fi de 20 % din suprafata totala a terenului – restul de max 80 % fiind ocupate cu constructii, accese carosabile si pietonale, parcaje</p>
Echiparea edilitară:	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare</p>
Împrejuiți:	<p>-In conditiile prezentului regulament este permisa realizarea imprejuiirilor opace, pentru protectia impotriva intruziunilor pentru separarea serviciilor functionale</p> <p>-Spre strada se recomanda realizarea unor imprejuiiri transparente dublate de gard verde;</p> <p>-Sunt interzise, spre strada, imprejuiiri din sarma ghimpata cu aspect estetic necorespunzator</p>
Voluimetria:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.</p>



Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Constructii pentru industrie, cercetare: POT = 70%
CUT =3,50
Rh = S+P+ 4E

Constructii pentru servicii si comert : POT = 60%
CUT =3,00
Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

EVALUARE IMOBIL - înscris în CF nr. 106928 Ghimbav

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

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



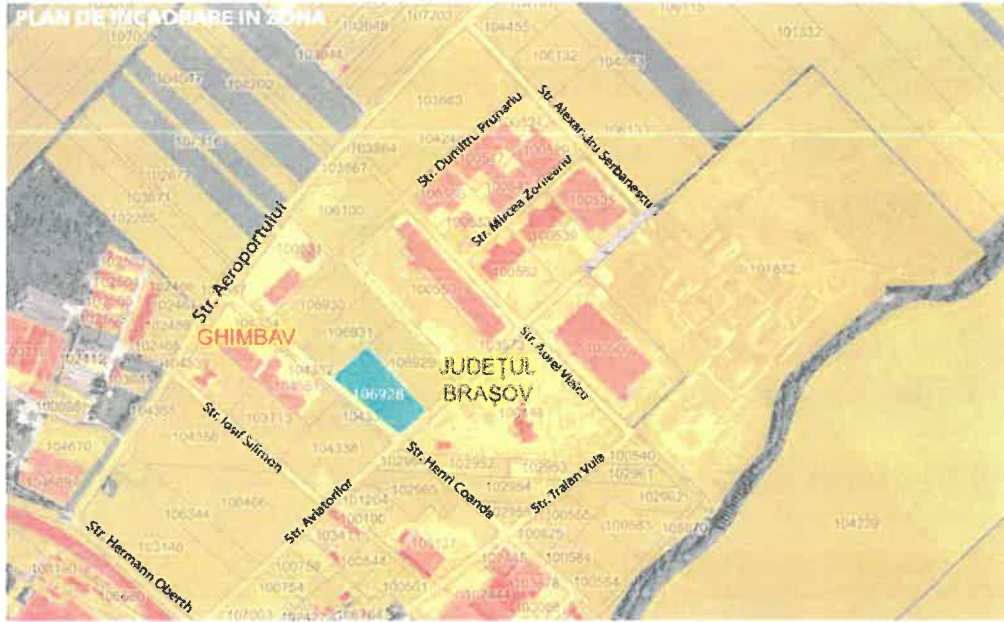
ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



Redactat,
Insp. Andreea REȘHARA
2ex/06.03.2025
Scutit de taxă

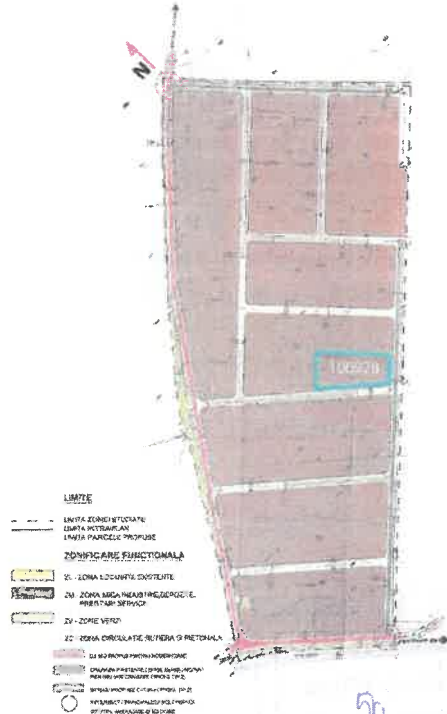
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.





Incadrare in P.U.Z. TRANSILANA II
HCL 299/2007 VOL IV

Incadrare in P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA
TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR: CENTRU EXPOZITIONAL
SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE
HCL 299/2007 VOL IV





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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 57 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL** – înscris în CF nr. 106929 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr.5076 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra, CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 106929 cad. 106929

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ-„Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 229/27.09.2007

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, identificat prin CF nr. 106929, nr. cad. 106929
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf. extras CF anexat
- înscrieri privitoare la sarcini :conform extrasului de CF nr. 106929

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – arabil
- suprafața terenului – 8.713 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism -„Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav - ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

-imobilul este situat în „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II: ZM -ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	-20m din axul DJ103C -15m din axul strazilor cat III -Aliniamentul este considerat la 15,00 m din axul strazilor cu exceptia spatiilor de expunere; -Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none">• In cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul construcțiilor existente;• Retragerea construcțiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și



	<p>caracterul fronturilor stradale.</p> <p>-În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>-Fac excepție construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;</p>
Retrageri	<p>-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Codului Civil;</p> <p>-Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri</p>
Accese:	<p>-Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumul public, direct sau prin servitute;</p> <p>-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;</p> <p>-Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale</p>
Parcaje:	<p>-Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public;</p> <p>-Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pentru activitățile care se desfășoară pe suprafețe până la 100 mp se stabilesc 4 locuri de parcare • Pentru construcțiile ce se desfășoară pe suprafețe până la 1000 mp se stabilesc 7 locuri de parcare, iar pentru cele cu o suprafață mai mare câte un loc de parcare pentru fiecare 100 mp
P.O.T. și C.U.T.	<p>- POT maxim admis: 80 %;</p> <p>- CUT maxim admis: 2;</p>
Înălțimea maximă admisă:	<p>Maxim P+2</p> <p>-Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;</p> <p>-Fac excepție cele care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;</p> <p>-Înălțimea stabilită a tuturor construcțiilor cu destinație de locuire va fi de P+2 niveluri;</p>
Spații verzi:	<p>-Spațiile verzi și plantate în această zonă vor fi de aliniament cu rol de protecție sau realizarea unui mediu Ambiental corespunzător</p> <p>-suprafața minimă pentru aceste spații vor fi de 20 % din suprafața totală a terenului - restul de max 80 % fiind ocupate cu construcții, accese carosabile și pietonale, parcaje</p>
Echiparea edilitară:	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare</p>
Împrejui:	<p>-În condițiile prezentului regulament este permisă realizarea împrejuiirilor opace, pentru protecția împotriva intruziunilor pentru separarea serviciilor funcționale</p> <p>-Spre stradă se recomandă realizarea unor împrejuiiri transparente dublate de gard verde;</p> <p>-Sunt interzise, spre stradă, împrejuiiri din sarma ghimpată cu aspect estetic necorespunzător</p>
Volumetria:	<p>-Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravenește funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;</p> <p>-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.</p>



Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Constructii pentru industrie, cercetare: POT = 70%
CUT =3,50
Rh = S+P+ 4E

Constructii pentru servicii si comert : POT = 60%
CUT =3,00
Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

EVALUARE IMOBIL - înseris în CF nr. 106929 Ghimbav

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

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



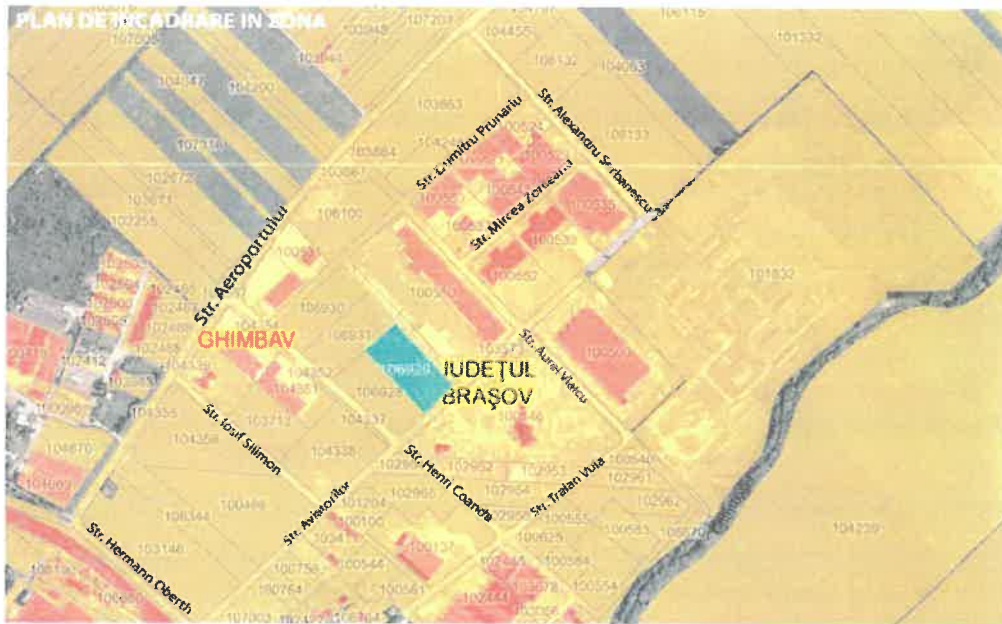
ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



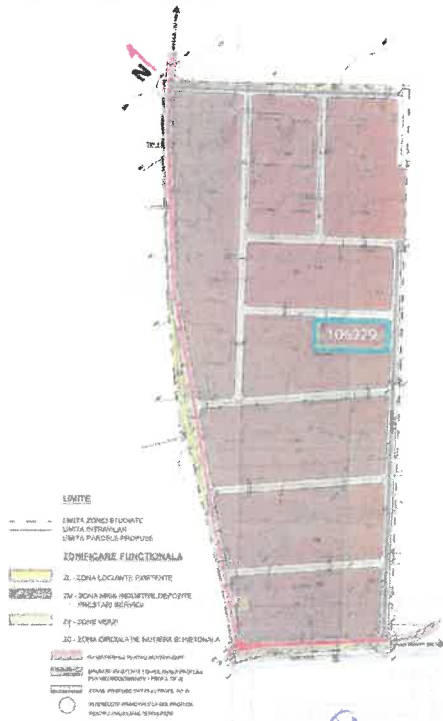
Redactat
Insp. Arhitec BESHARA
2ex/06.03.2025
Scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/pria poștă la data de.....2025.





Incadrare in P.U.Z. TRANSILANA II
HCL 299/2007 VOL IV



Incadrare in P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA
TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR: CENTRU EXPOZITIONAL
SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE
HCL 299/2007 VOL IV



51
10 03
20





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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 52 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 106931 Ghimbav**

Ca urmare a cererii nr.5075 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra, CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 106931 cad. 106931

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ-„Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 229/27.09.2007

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, identificat prin CF nr. 106931, nr. cad. 106931
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf. extras CF anexat
- înscrieri privitoare la sarcini :conform extrasului de CF nr. 106931

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului -- arabil
- suprafața terenului – 8.714 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism -„Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II”- orasul Ghimbav - ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

-imobilul este situat în „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II: ZM -ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	-20m din axul DJ103C -15m din axul strazilor cat III -Aliniamentul este considerat la 15,00 m din axul strazilor cu excepția spațiilor de expunere; -Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none">• In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente;• Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și

	<p>caracterul fronturilor stradale.</p> <p>-In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>-Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;</p>
Retrageri	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;</p> <p>-Distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri</p>
Accese:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumul public, direct sau prin servitute;</p> <p>-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale</p>
Parcaje:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;</p> <p>-Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pentru activitatile care se desfasoara pe suprafete pala la 100 mp se stabilesc 4 locuri de parcare • Pentru constructiile ce se desfasoara pe suprafete pana la 1000 mp se stabilesc 7 locuri de parcare, iar pentru cele cu o suprafata mai mare cate un loc de parcare pentru fiecare 100 mp
P.O.T. și C.U.T.	<p>- POT maxim admis: 80 %;</p> <p>- CUT maxim admis: 2;</p>
Înălțimea maximă admisă:	<p>Maxim P+2</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;</p> <p>-Fac exceptie cele care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;</p> <p>-Inaltimea stabilita a tuturor constructiilor cu destinatie de locuire va fi de P+2 niveluri;</p>
Spații verzi:	<p>-Spatiile verzi si plantate in aceasta zona vor fi de aliniament cu rol de protectie sau realizarea unui mediu Ambiental corespunzator</p> <p>-suprafata minima pentru aceste spatii vor fi de 20 % din suprafata totala a terenului – restul de max 80 % fiind ocupate cu constructii, accese carosabile si pietonale, parcaje</p>
Echiparea edilitară:	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare</p>
Împrejuiiri:	<p>-In conditiile prezentului regulament este permisa realizarea imprejuiirilor opace, pentru protectia impotriva intruziunilor pentru separarea serviciilor functionale</p> <p>-Spre strada se recomanda realizarea unor imprejuiiri transparente dublate de gard verde;</p> <p>-Sunt interzise, spre strada, imprejuiiri din sarma ghimpata cu aspect estetic necorespunzator</p>
Volumetria:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.</p>



Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA – OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Constructii pentru industrie, cercetare: POT = 70%

CUT =3,50

Rh = S+P+ 4E

Constructii pentru servicii si comert : POT = 60%

CUT =3,00

Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 106931 Ghimbav

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

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 CRIMIȚĂ



Redactat,
Insp. Andrei BĂȘHARA
2ex/06.03.2025
Scutit de taxă



Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.





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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 53 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 106930 Ghimbav**

Ca urmare a cererii nr.5074 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra . CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții , situat în **judetul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 106930 cad. 106930**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ-„Zona depozite, mica industrie si prestariservicii – TRANSILANA II ”- orasul Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 229/27.09.2007

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, identificat prin CF nr. 106930, nr. cad. 106930
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: **conf. extras CF anexat**
- înscrieri privitoare la sarcini :**conform extrasului de CF nr. 106930**

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – **arabil**
- suprafața terenului – **8.713 mp**
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism -„Zona depozite, mica industrie si prestariservicii – TRANSILANA II ”- orasul Ghimbav - **ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII**
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

- imobilul este situat în „Zona depozite, mica industrie si prestari servicii – TRANSILANA II: **ZM -ZONA MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII**

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Aliniament	-20m din axul DJ103C -15m din axul strazilor cat III -Aliniamentul este considerat la 15,00 m din axul strazilor cu excepția spațiilor de expunere; -Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta dupa cum urmeaza: <ul style="list-style-type: none">• In cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul constructiilor existente;• Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerența și



	<p>caracterul fronturilor stradale.</p> <p>-In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.</p> <p>-Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii;</p>
Retrageri	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime obligatorii fata de imitice laterale si posterioare ale parcelei conform Codului Civil;</p> <p>-Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri</p>
Accese:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca exista posibilitate de acces la drumul public, direct sau prin servitute;</p> <p>-Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale</p>
Parcaje:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public;</p> <p>-Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pentru activitatile care se desfasoara pe suprafete pala la 100 mp se stabilesc 4 locuri de parcare • Pentru constructiile ce se desfasoara pe suprafete pana la 1000 mp se stabilesc 7 locuri de parcare, iar pentru cele cu o suprafata mai mare cate un loc de parcare pentru fiecare 100 mp
P.O.T. și C.U.T.	<p>- POT maxim admis: 80 %;</p> <p>- CUT maxim admis: 2;</p>
Înălțimea maximă admisă:	<p>Maxim P+2</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate;</p> <p>-Fac exceptie cele care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii;</p> <p>-Inaltimea stabilita a tuturor constructiilor cu destinatie de locuire va fi de P+2 niveluri;</p>
Spații verzi:	<p>-Spatiile verzi si plantate in aceasta zona vor fi de aliniament cu rol de protectie sau realizarea unui mediu Ambiental corespunzator</p> <p>-suprafata minima pentru aceste spatii vor fi de 20 % din suprafata totala a terenului - restul de max 80 % fiind ocupate cu constructii, accese carosabile si pietonale, parcaje</p>
Echiparea edilitară:	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare</p>
Împrejuiiri:	<p>-In conditiile prezentului regulament este permisa realizarea imprejuiirilor opace, pentru protectia impotriva intruziunilor pentru separarea serviciilor functionale</p> <p>-Spre strada se recomanda realizarea unor imprejuiiri transparente dublate de gard verde;</p> <p>-Sunt interzise, spre strada, imprejuiiri din sarma ghimpata cu aspect estetic necorespunzator</p>
Volumetria:	<p>-Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravene functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;</p> <p>-Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.</p>



Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Constructii pentru industrie, cercetare: POT = 70%
CUT =3,50
Rh = S+P+ 4E
Constructii pentru servicii si comert : POT = 60%
CUT =3,00
Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:
EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 106930 Ghimbav

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

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 SZINA TOVICI



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan IRIMITĂ



Redactat
Insp. Arhitecta BESHARA
2ex/06.03.2025
Scutit de taxă

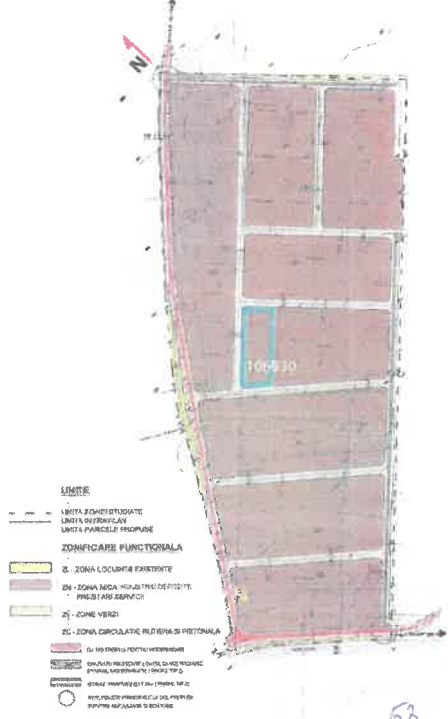
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.





Încadrare în P.U.Z. TRANSILANA II
HCL 299/2007 VOL IV

Încadrare în P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA
TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR, CENTRU EXPOZITIONAL
SI SCOLA PROFESIONALĂ SI DE AVIATIE
HCL 299/2007 VOL IV



53 1003 25





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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 57 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL** - înscris în CF nr. 100583 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr.5080 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra, CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 100583 cad. 100583

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza nr. 32044/1996/rev. 1998 - faza PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018 și PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 39/27.04.2005

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, identificat prin CF nr. 100583, nr. cad. 100583
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: **conf. extras CF anexat**
- înscrieri privitoare la sarcini: **conform extrasului de CF nr. 100583**

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – **arabil**
- suprafața terenului – **4.967 mp**
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUG/PUZ – **aprobat cu HCL nr. 39/27.04.2005 –**
Zonă pentru depozite, prestări servicii și mică industrie, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUD
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 – Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

Conform reglementărilor PUZ –Transilana I, aprobat cu HCL nr. 39/2005 – imobilul este situat în **Zonă pentru depozite, prestări servicii și mică industrie** cu interdicție de construire până la întocmirea PUD și parțial zonă de interdicție definitivă impusă de culoare tehnică (gaze naturale și electricitate).

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție II față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav - zone protejate față de construcții și culoare tehnică
Accese:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute
Parcaje:	Parcarea auto se va face în interiorul parcelelor.



P.O.T. și C.U.T.	POT max = 40% CUT max = 1,2
Înălțimea maximă admisă:	P,P+1
Echiparea edilitară:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare
Împrejurii:	- se vor realiza împrejurii transparente, decorative sau garduri atât pentru locuințe cât și pentru spatele de mică industrie și depozite Este interzisă realizarea unor împrejurii opace spre frontul stradal

Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul **PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE**

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

Imobilul se află parțial în zonă de protecție și siguranță de 75 m a LEA 400kV - Tronson Bradu-Brașov, conform adresă Transelectrica nr. 7482 / 24.06.2022 - proprietate a Statului Român, concesionat de CNTEE Transelectrica SA și gestionat de CNTEE Transelectrica SA UTT Sibiu și zonă de protecție și siguranță a Dn500 Ghimbav-Brașov I și Dn 500 Ghimbav-Brașov II, distanța min variabilă conform aviz Transgaz nr. 64205/1885/31.08.2023

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Constructii pentru industrie, cercetare: POT = 70%
CUT =3,50
Rh = S+P+ 4E

Constructii pentru servicii si comert : POT = 60%
CUT =3,00
Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism **poate fi utilizat în scopul declarat pentru:**

EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 100583 Ghimbav

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

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 FLONDRA



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



Redactat
Insp. Anuștea BESHARA
2ex/06.03.2025
Scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.





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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 60 din 10.03.2025

În scopul: **EVALUARE IMOBIL** – înscris în CF nr. 100563 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr.5081 din 04.03.2025 adresate de Primăria orașului Ghimbav – prin Primar Ionel Fliundra, CIF- 4801362 cu sediul în orașul Ghimbav, Str. Lungă nr. 2, telefon/fax 0268258006

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin CF 100563 cad. 100563

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza nr. 32044/1996/rev. 1998 - faza PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018 și PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 39/27.04.2005

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, identificat prin CF nr. 100563, nr. cad. 100563
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf. extras CF anexat
- înscrieri privitoare la sarcini : conform extrasului de CF nr. 100563

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – arabil
- suprafața terenului – 5.169 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUG/PUZ – aprobat cu HCL nr. 39/27.04.2005 –
Zonă pentru depozite, prestări servicii și mică industrie, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUD
- regimul fiscal e reglementat de Legea nr. 227/2015 - Cod fiscal, cu modificările și completările ulterioare
- zona fiscală C, conform HCL nr.65/2024

3. REGIMUL TEHNIC

Conform reglementărilor PUZ –Transilana I, aprobat cu HCL nr. 39/2005 – imobilul este situat în **Zonă pentru depozite, prestări servicii și mică industrie** cu interdicție de construire până la întocmirea PUD și parțial zonă de interdicție definitivă impusă de culoare tehnice (gaze naturale și electricitate).

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție II față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav - zone protejate față de construcții și culoare tehnice
Accese:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute
Parcaje:	Parcarea auto se va face în interiorul parcelor.



P.O.T. și C.U.T.	POT max = 40% CUT max = 1,2
Înălțimea maximă admisă:	P,P+1
Echiparea edilitară:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare
Împrejurii:	- se vor realiza împrejurii transparente, decorative sau garduri atât pentru locuințe cât și pentru spațiile de mică industrie și depozite Este interzisă realizarea unor împrejurii opace spre frontul stradal

Mentionam faptul ca Primaria Orasului Ghimbav a demarat procedura intocmirii unei documentatii PUZ pentru zona industriala TRANSILANA , in baza contractului nr. 99/18885/18.11.2021 si a actului aditional nr. 3 cu nr inregistrare 6422/16.03.2023 . Precizam mai jos reglementarile din noul PUZ- ZONA INDUSTRIALA TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR : CENTRU EXPOZITIONAL SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE

ZONIFICARE FUNCTIONALA :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism - **ZONA PENTRU INDUSTRIE SI SERVICII**

ZONA ID- Zona pentru industrie si servicii:

Construcții pentru industrie, cercetare: POT = 70%
CUT =3,50
Rh = S+P+ 4E

Construcții pentru servicii si comerț : POT = 60%
CUT =3,00
Rh = S+P+ 4E

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

EVALUARE IMOBIL – înscris în CF nr. 100563 Ghimbav

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

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 FLIU NDRA



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan CRIMITĂ



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI



Redactat,
Insp. Andreoa BESHARA
2ex/06.07.2025
Scutit de taxă

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2025.





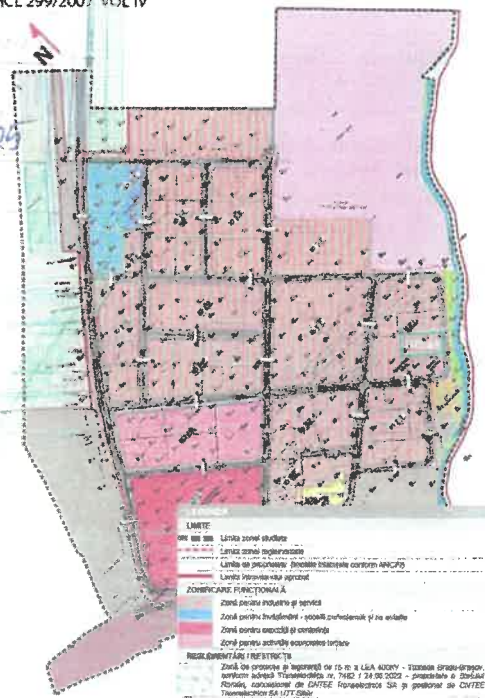
**Incadrare in P.U.Z. TRANSILANA I
HCL 39/2005 VOL IV**

Legenda

- Zona propusa pentru depozite, prestati servicii si mica industria
- Zona aferenta curaturilor de apa
- Zona verde si de agrement
- Vegetatie de protectie
- Zona de agrement



**Incadrare in P.U.Z. ZONA INDUSTRIALA
TRANSILANA - OBIECTIV SECUNDAR: CENTRU EXPOZITIONAL
SI SCOALA PROFESIONALA SI DE AVIATIE
HCL 299/2007 VOL IV**





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103336 Ghimbav

Nr. cerere 209482
Ziua 28
Luna 11
Anul 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2963 A+89
Nr. topografic: 315/1/1

Adresa: Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103336	979	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22429 / 08/09/1999 Adresa nr. 2696/1999;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL GHIMBAV <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 2963 A+89)</i>	A1 / B.5

C. Partea III. SARCINI .

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

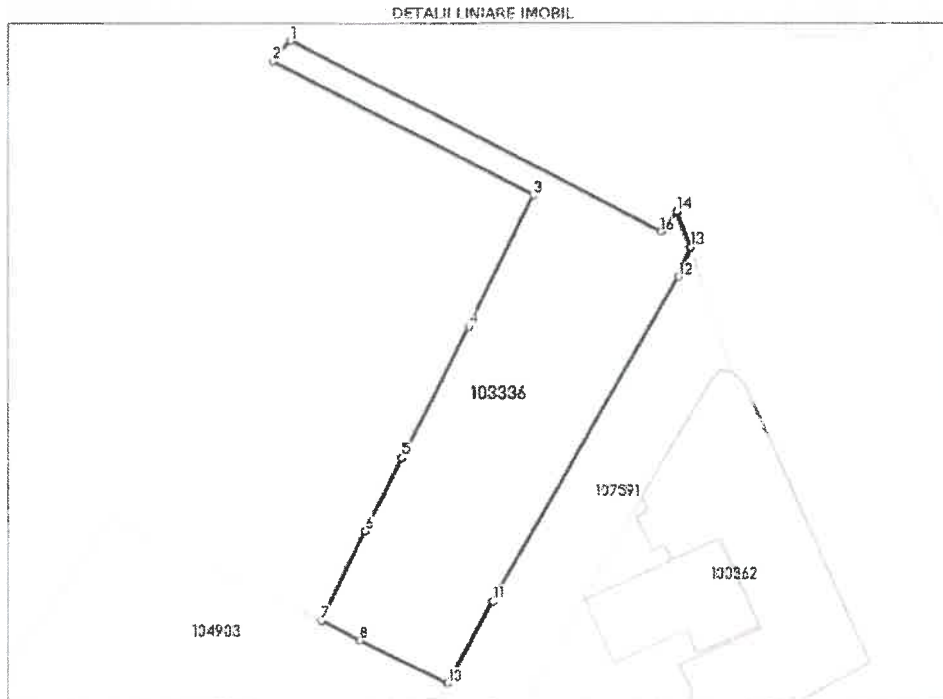


Carte Funciară Nr. 103336 Comuna/Oraș/Municipiu: Ghimbav
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103336	979	

* 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	curți construcții	DA	979	-	-	315/1/1	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.914
2	3	31.347
3	4	15.754
4	5	15.821
5	6	8.877
6	7	10.731



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	4.748
8	9	10.335
9	10	0.03
10	11	10.017
11	12	40.357
12	13	3.492
13	14	4.02
14	15	2.56
15	16	0.249
16	1	44.738

** 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. 241, 282.

Data soluționării,

04-12-2023

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,

DANIELA BOTA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





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

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 239.....din 22.11.2024

În scopul: **EVALUARE IMOBIL** inregistrat în CF 103336 Ghimbav

Ca urmare a cererii nr. 41179/12.11.2024 adresate de UAT GHIMBAV, CUI 4801362, prin Primar Ionel Fliundra cu sediul în Județul Brașov, Orașul Ghimbav, str. Lunga, nr. 2

Pentru imobilul teren și/sau construcții, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, strada Avram Iancu și identificat prin CF 103336

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr.32044/1996/rev. 1998 - faza PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018

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 intravilanului orașului Ghimbav, identificat prin CF nr.103336
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: ORASUL GHIMBAV conf. extras CF anexat emis de OCPI Brașov, înregistrat cu nr 215774 din 19.11.2024
- înscrieri privitoare la sarcini : NU SUNT conform extras de CF anexat

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – curți construcții
- suprafața terenului – 979 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism PUG – zonă pentru Construcții tehnico-edilitare
- 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

- cf. PUG și RLU aferent, imobilul este situat în Zona Construcțiilor Tehnico-Edilitare

Retrageri	-retragere minimă obligatorie față de aliniamentul stradal – 6m; - amplasarea față de limitele laterale de proprietate – cel puțin jumătate din înălțimea construcției propuse și nu mai puțin de 4m pe cel puțin una dintre laturi;
Accese:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.
Parcaje:	Parcarea auto se va face în interiorul parcelelor.
P.O.T. și C.U.T.	- POT maxim admis: 20% - pentru subzone de locuințe individuale – pe parcele în suprafață de peste 1000 mp (conf. Art. 8 din RLU-PUG Ghimbav); - ocuparea la sol cu construcții existente și proiectate (mai puțin cele cu funcțiuni de locuit) nu poate depăși 50 % din suprafața totală a proprietății respective (conf. Art. 6 din RLU-PUG Ghimbav);



	Se poate ajunge, în mod excepțional, până la un grad de ocupare la sol de 70% în următoarele cazuri: - cand o parte sau în totalitate construcțiile și obiectivele propuse au o mare afluență la public (comerț, agrement, distracții, spații publice pt întruniri etc) (conf. Art. 6 din R.L.U-PUG Ghimbav); - CUT maxim admis: 0,45 – pentru subzone de locuințe individuale – pe parcele în de peste 1000 mp (conf. Art. 8 din R.L.U-PUG Ghimbav);
Înălțimea maximă admisă:	-nu se admit construcții care să depășească înălțimea construcțiilor vecine ca valoare tradițională și cu personalitate locală, excepție făcând doar propunerile bazate pe studii de impact, care să justifice funcțional, volumetric și estetic impactul cu situația existentă
Spații verzi:	Se va menține un procent de minim 25% spații verzi
Echiparea edilitară:	Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze natural, electricitate și canalizare
Împrejuriri:	- Împrejuririle tradiționale și cu rol deosebit în decorul urban se vor conserva și proteja. Se interzic împrejuririle din elemente prefabricate de beton, tablă, plasă de sârmă, plăci aglomerate din lemn, în special cele situate pe aliniamentul stradal.
Volumetria:	Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

■ terenul studiat se afla în incinta ZONELOR PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TERENICE;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
EVALUARE IMOBIL înscris în CF 103336 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, strada 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 stabilirea necesității evaluării efectelor acestora asupra 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/DESFIIȚARE 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 / DESFIIȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) certificatul de urbanism;
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, 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 Viteazul, nr. 11, conform cu Legea 307/2006 actualizată și H.G nr. 571/2016 actualizată (dacă este cazul)
- apărarea civilă- Inspectoratul pentru situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov, str. Mihai Viteazul, 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
- Aviz C.N.A.I.R.

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.

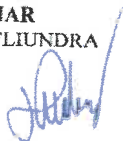
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- 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, plătitibilă 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 FLIUNDRĂ



SECRETAR GENERAL
Dan SZINATOVICI



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan MIRIMIȚĂ



Redactat,
Arh. Insp. Alina FOTA
26.09.2024
Fara taxa

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



**Se prelungește valabilitatea
Certificatului de Urbanism**

de la data de.....până la data de.....

după această dată o nouă prelungire nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism

PRIMAR

SECRETAR GENERAL

ARHITECT ȘEF

Redactat,

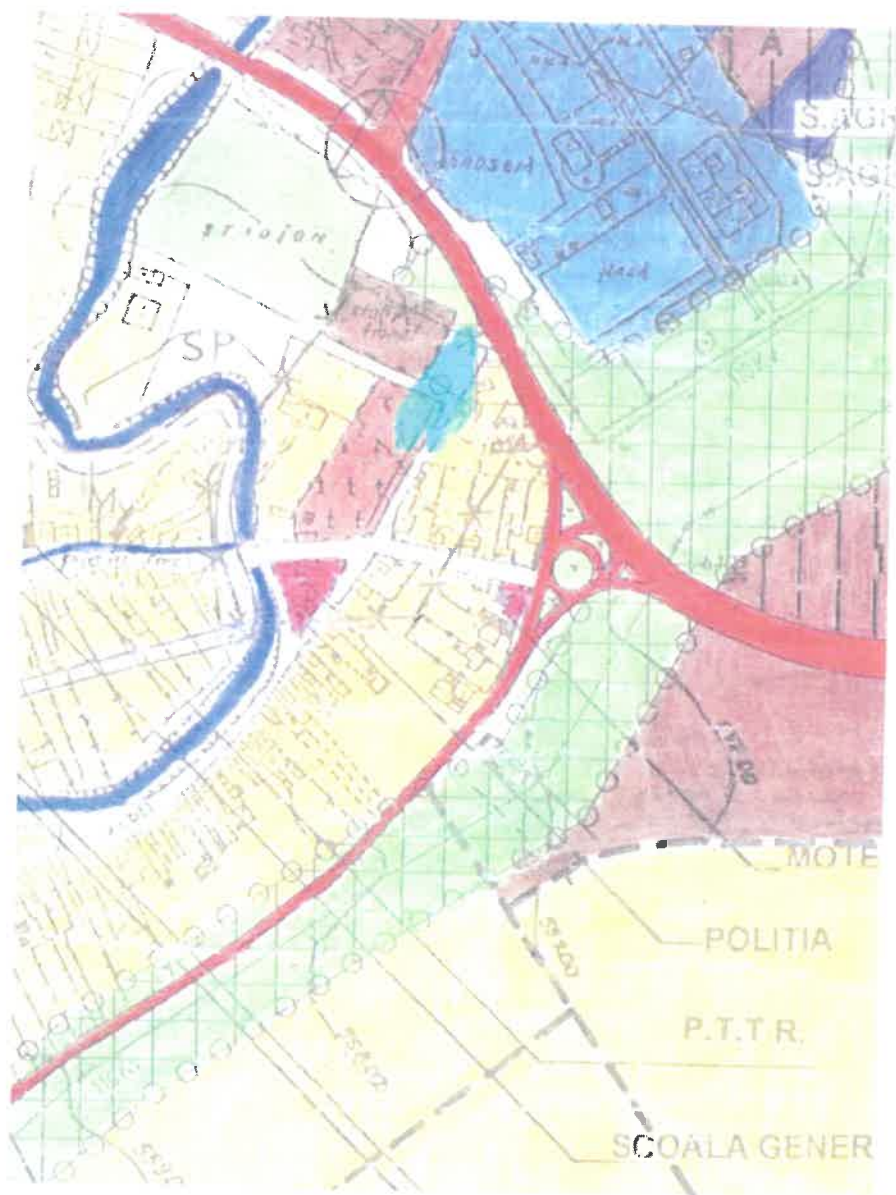
Achitat taxa de lei cu chitanța nr.

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



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ





PUG, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 113/30.08.2018





DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA S.A.
Str. ILIE MĂCELARU, Nr. 26A, 400380, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40 264 205 069 C.I.F. DEER: RO 1447672
Fax: +40 264 205 998 R.C. DEER: 5208200352121
office@distributie-energie.ro www.distributie-energie.ro

Nr. BV 72106/14.03.2025

Catre

PRIMARIA ORASULUI GHIMBAV
Ghimbav, str. Lunga nr.2
Cod postal 507075
E-mail : relatiipublice@primaria-ghimbav.ro
Fax : 0268 258355

Referitor: Adresa dv 5485/07.03.2025 inregistrata la DEER Sucursala Brasov cu nr. BV 72106/12.03.2025 prin care ne solicitati punctul de vedere cu privire la conditiile de coexistenta care sunt necesare a fi respectate in vederea amenajarii unei parcarii supraterrane pe terenul inscris in CF 103336 Ghimbav

Avand in vedere solicitarea dv., prin prezenta va comunicam ca Operatorul de Distributie DEER Sucursala Brasov a identificat capacitati energetice de inalta si medie tensiune ce traverseaza terenul mentionat /se afla in proximitatea terenului .

Stabilirea conditiilor de coexistenta intre retelele electrice existente (LES inalta tensiune, LES medie tensiune , statie electrica 110/20 kV Ghimbav) din zona si diverse constructii / instalatii , se poate face prin Avizul de amplasament , in conformitate cu reglementarile si legislatia in vigoare:

- 1) Ord ANRE nr.239/ 2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice :
 - *Zonă de protecție aferentă capacității energetice* - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.
 - *Zonă de siguranță aferentă capacității energetice* - zona adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție

Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc astfel:

- in cazul instalării în pământ a cablurilor de medie și/sau de joasă tensiune:

- a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul





DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMANIA S.A.
Str. ILIE MĂCELARI, Nr. 26A, 400380, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40 264 205 069 C.I.F. DEER: RO 14476722
Fax: +40 264 205 998 R.C. DEER: J2002000352121
office@distributie-energie.ro www.distributie-energie.ro

traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;

b) zona de siguranță comună cu instalații tehnologice învecinate se stabilește prin respectarea distanțelor minime prevăzute în Anexa nr. 4b din Ordinul ANRE nr. 239/2019(cu modificările și completările ulterioare)

- în cazul instalării în elemente prefabricate din beton:

a) zona de protecție a traseului de cabluri, în funcție de tensiunile nominale, are valorile următoare:

(i) pentru cabluri de medie tensiune are lățimea cel puțin 1 m și adâncimea de cel puțin 1 m;

(ii) pentru cabluri de 110 kV are lățimea de cel puțin 1 m și adâncimea de cel puțin 1,3 m.

b) zona de siguranță a traseului de cabluri are lățimea de 0,5 m de la limita zonei de protecție, în plan orizontal și în adâncime.

Pentru o stație electrică de conexiune/ transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

Zona de protecție este delimitată de împrejurirea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;

Zona de siguranță a stației electrice cu tensiunea cea mai înaltă de 110 kV, se stabilește astfel:

- când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurirea stației, pe fiecare latură a acesteia

- când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației

- În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.
- Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsuratori, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale capacităților energetice și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) și/sau pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico- Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

2) Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție
- b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;
- c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;
- d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;
- e) să deterioreze construcțiile, îngradirile sau înscrisurile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;
- f) să limiteze sau să îngreueze prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

3) Ord. ANRE nr.25/2016 - Metodologia pentru emiterea avizelor de amplasament de către Operatorii de Rețea (OR), cu modificările ulterioare

Execuția lucrărilor de construire (în zona capacităților energetice) este permisă numai pe baza unei autorizații de construire și obținerea Avizului de amplasament (faza DTAC) de la DEER Sucursala Brașov.

AVIZUL DE AMPLASAMENT reprezintă răspunsul scris al operatorului de rețea la cererea unui solicitant, în care se precizează:

- instalațiile electrice din gestiunea operatorului de rețea (acestea se trasează orientativ pe planurile din documentația solicitantului; un set de planuri anexându-se la avizul de amplasament)
- restricțiile și/sau interdicțiile instituite în zonele de protecție și de siguranță aferente rețelei electrice
- documentațiile/lucrările necesare în vederea îndeplinirii condițiilor de coexistență a obiectivului cu rețelele electrice ale operatorului
- condiții sau restricții în regimul de execuție a lucrărilor și realizare a construcției ori instalației, pentru evitarea producerii unor accidente tehnice sau umane
- posibilitatea de racordare la rețelele electrice în raport cu cererea formulată de solicitant, etc.

În vederea obținerii avizului de amplasament, veți depune la DEER Sucursala Brașov - Centrul Relații cu Utilizatorii o documentație formată din :

- Cerere tip - se eliberează de la Centrul Relații cu Utilizatorii
- Copie după Cartea de identitate /CUI/



- Certificat de urbanism (pentru construire obiective) in termen de valabilitate)
 - PLAN DE INCADRARE IN ZONA (este unul din planurile generale ce fac parte din Proiectul pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire)-plansa pe suport topografic, intocmita la scarile 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 sau 1:1.000, dupa caz; din care sa rezulte clar coordonatele viitoarei constructii in plan orizontal si vertical fata de punctele de reper fixe
- Planul de incadrare pune in evidenta caracteristicile esentiale ale zonei si vecinatatilor, precum si ale obiectelor construite, drumurilor existente in preajma amplasamentului tratat .Planul de incadrare trebuie sa contina, obligatoriu, denumirea zonei tratate, scara la care este facut, autorul sau entitatea care si-l asuma, precum si alte detalii relevante.

- PLAN DE SITUATIE

Plansa pe suport topografic , intocmita si stampilata de arhitect, la scarile 1:1000, 1:500, dupa caz, prin care se precizeaza:

- parcela cadastrala pentru care a fost emis certificatul de urbanism, descrisa prin totalitatea elementelor topografice determinante pentru suprafata, lungimea laturilor;
- amplasarea tuturor constructiilor;
- cotele constructiilor proiectate si mentinute, pe cele trei dimensiuni;
- denumirile si destinatiile fiecarui corp de constructie;
- accesele pietonale si carosabile din incinta si cladiri, plantatiile prevazute, etc;

Acest plan este unul din planurile generale ce fac parte din PAC

Pentru obiectivele (terenurile) pentru care s-a intocmit/avizat PUZ sau PUD, se vor anexa si :

- Planul de reglementari urbanistice faza PUZ - vizat de CL
- Acordul unic emis de CL in urma avizarii documentatiei PUZ
- Planul cu propunerea de dezmembrare a terenurilor studiate in PUZ

Documentele se pot depune prin imputernicit legal sau personal la Sediul DEER Sucursala Brasov str. Pictor Luchian nr. 25 – la Centrul de Relatii cu Utilizatorii , in fiecare zi lucratoare , dupa cum urmeaza :

Luni si joi :8-13, marti si miercuri: 12-17, vineri: 8-12

Precizăm că prezenta nu reprezintă și nu ține loc de aviz de amplasament sau de aviz de racordare la rețeaua de energie electrică.

Anexat va remitem planul de situatie cu instalatiile din gestiunea DEER Sucursala Brasov, trasate informativ .

DEER SUCURSALA BRASOV
Ing. Dragos PRECU



ȘEF S.A.R
Ing. Octavian VASILE



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Octavian Vasile', written over the typed name.

C

C

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unor imobile terenuri, ce aparțin domeniului privat, situate în zona Transilana, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Cap.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 1. Datele de identificare ale autorității contractante

ORAȘUL GHIMBAV

Cod de identificare fiscală: 4801362

Adresa: Orașul Ghimbav, str. Lungă nr. 2, județul Brașov, cod poștal 507075

Adresa temporară: Orașul Ghimbav, str. Florii de Colț – Containere modulare

tel. 0268258006, fax. 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Art. 2. Legislația aplicabilă

- Conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv art. 129 – Atribuțiile consiliului Local, alin. (1) Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale, alin. (2) Consiliul Local exercită următoarele categorii de atribuții: lit. c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului și alin. (6) , lit. b) Consiliul Local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii; prevederile art. 302, art. 303, art. 305 - 314, art. 316 – 331, art. 362.
- Cap. II - Concesionarea terenurilor pentru construcții din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Potrivit dispozițiilor Legii nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 555, art. 693-702, art. 1166 – 1170, 1179 – 1181.
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Obiectul concesiunii și descrierea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl constituie transmiterea dreptului de exploatare asupra unor terenuri aparținând domeniului privat, situate în intravilanul Orașului Ghimbav, zona Transilana, având categoria de folosință arabil, în vederea realizării de investiții cu destinația prevăzută în documentația PUZ-Transilana II – Zonă pentru depozite, mică industrie și prestări servicii.

3.1 Prezentul Caiet de sarcini reprezintă Anexă la proiectul de hotărâre și stabilește condițiile de desfășurare a procedurii de licitație publică în condițiile prevăzute de art. 362 și cele de la Secțiunea a 3-a – Concesionarea bunurilor proprietate publică, art. 302, art. 303, art. 305 - 314, art. 316 – 331 și a art.362 - Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3.2 Concesionarea bunurilor proprietate publică/privată a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică. Caietul de sarcini a fost elaborat spre a servi drept documentație tehnică și de referință în vederea stabilirii condițiilor specifice de desfășurare a procedurii de licitație publică.

3.3 Atribuirea contractului de concesiune se realizează prin procedura licitației publice deschise, cu ofertă depusă în plic închis.

3.4 Imobilele-terenuri propuse spre concesionare sunt situate în intravilanul Orașului Ghimbav, județul Brașov, zona Transilana. Aceste imobile aparțin domeniului privat al orașului Ghimbav, identificate după cum urmează:

- a) **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000520, situat în str. Henri Coandă nr. 1C;
- b) **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000521, situat în str. Smaranda Brăescu nr. 2;
- c) **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000518, situat în str. Henri Coandă nr. 1A;
- d) **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000519, situat în str. Henri Coandă nr. 1B;

3.5 Terenurile anterior menționate, care urmează a fi concesionate, sunt identificate în mod detaliat în Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 15/06.02.2026 prin care s-a aprobat inventarul parțial al bunurilor aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, județul Brașov.

3.6 Imobile terenuri supuse procedurii de concesionare nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate private sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Art. 4. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

4.1 Destinația obligatorie:

- activități industriale
- servicii (logistică, producție, servicii suport, etc.)

4.2 Interdicții:

- locuințe
- activități poluante peste limitele legale
- este interzisă schimbarea destinației fără acordul concedentului

4.3 Obligațiile urbanistice

Imobilele – terenuri menționate la art. 2.4, situate în intravilanul Orașului Ghimbav, zona Transilana, având categoria de folosință arabil, vor avea destinația ZONĂ PENTRU INDUSTRIE ȘI SERVICII, prevăzută în documentația de urbanism: PUZ – „ZONA INDUSTRIALĂ TRANSILANA”, Orașul Ghimbav, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 159/25.11.2025, potrivit:

- Certificatului de urbanism nr. 303/15.12.2025, pentru teren înscris în CF nr. 106928 Ghimbav;
- Certificatului de urbanism nr. 302/15.12.2025, pentru teren înscris în CF nr. 106929 Ghimbav;
- Certificatului de urbanism nr. 307/15.12.2025, pentru teren înscris în CF nr. 106930 Ghimbav;
- Certificatului de urbanism nr. 304/15.12.2025, pentru teren înscris în CF nr. 106931 Ghimbav;

4.4 Execuția lucrărilor:

- Durata de execuție a construcțiilor se stabilește prin autorizația de construire.
- Concesionarul are obligația de a obține autorizația de construire în maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, iar durata de execuție a construcțiilor propuse va fi maxim de 24 luni din momentul obținerii autorizației de construire, cu posibilitatea de prelungire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Construcția astfel ridicată devine proprietatea concesionarului din momentul construirii, pe măsură ce se construiește și va fi intabulată în cartea funciară pe numele său.

4.5 Concesionarul are obligația elaborării și obținerii documentațiilor tehnice: documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție, etc. Cheltuielile vor fi suportate în exclusivitate de concesionar, acestea neputând fi recuperate în cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, pe cheltuiala sa.

Investițiile propuse constau în realizarea de construcții destinate desfășurării de activități economice, inclusiv hale de producție, spații de depozitare, clădiri administrative și alte infrastructuri necesare funcționării acestora. Concedentul va pune la dispoziția concesionarului imobilul-teren după semnarea contractului de concesiune.

4.6 În zonă există rețele edilitare, utilitățile complete – apă, energie electrică, gaz și canalizare – fiind disponibile la distanțe variabile față de teren.

Art. 5. Scopul concesiunii

Sectoarele de activitate din cadrul platformelor industriale care funcționează pe raza localității atrag forță de muncă din majoritatea zonelor țării, contribuind astfel la creșterea economică și la dezvoltarea durabilă a orașului, precum și la majorarea veniturilor la bugetul local. În continuare, pe piața industrială se menține cererea pentru extinderea acestor platforme prin edificarea de hale de producție în domenii precum industria componentelor auto și a mijloacelor de transport, industria materialelor plastice, industria lemnului, industria ușoară, precum și sectorul serviciilor.

Scopul concesiunii acestor terenuri este:

- Valorificarea eficientă a patrimoniului privat al orașului Ghimbav;
- Creșterea gradului de ocupare și utilizare a terenurilor nevalorificate;
- Asigurarea unei surse constante de venit la bugetul local prin încasarea redevenței aferente fiecărui imobil-teren – inclusiv impozite și taxe către bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare;
- Punerea la dispoziție a cadrului necesar pentru desfășurarea de activități economice sau sociale în beneficiul comunității.
- Stimularea atragerii de investiții private și dezvoltarea mediului de afaceri local;
- Susținerea parteneriatului public-privat;
- Crearea premiselor necesare pentru dezvoltarea infrastructurii economice și sociale;
- Crearea de locuri de muncă, diversificarea pieței muncii și creșterea nivelului de trai al populației;
- Promovarea interesului public local și satisfacerea nevoilor comunității.

Art. 6. Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

6.1. Exploatarea imobilelor – terenuri care fac obiectul concesiunii se va realiza de către concesionar în mod direct, continuu și permanent, cu respectarea destinației stabilite prin documentațiile de urbanism aprobate și a prevederilor contractului de concesiune.

6.2. Concedentul urmărește, prin atribuirea contractelor de concesiune, realizarea următoarelor obiective de ordin economic, financiar, social și de mediu:

- valorificarea eficientă a bunurilor aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, prin utilizarea acestora în scopuri productive și generatoare de valoare adăugată;
- asigurarea unei surse constante de venituri la bugetul local, prin încasarea redevenței, a impozitelor și taxelor locale aferente investițiilor realizate;
- stimularea dezvoltării mediului de afaceri și atragerea de investiții private în zona Transilana;
- crearea și menținerea de locuri de muncă stabile, ca urmare a implementării și exploatarei investițiilor realizate de concesionar;
- dezvoltarea infrastructurii economice locale și creșterea competitivității zonei;
- respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului, precum și adoptarea de măsuri pentru prevenirea și reducerea impactului negativ asupra mediului;
- utilizarea durabilă a terenurilor concesionate, în concordanță cu principiile dezvoltării durabile și cu reglementările europene și naționale aplicabile.

Cap.II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

Art. 7. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

7.1 Pe durata executării contractului de concesiune, concesionarul preia în exploatare bunul imobil teren identificat la art. 3, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini și prin contractul de concesiune.

7.2 Predarea bunului concesionat se realizează de către concedent pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat după semnarea contractului de concesiune, acesta constituind documentul de referință pentru starea inițială a imobilului.

7.3 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) **bunurile de retur:** bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Construcțiile ce vor fi edificate, precum și instalațiile aferente care nu pot fi ridicate/demontate de pe teren, vor fi transmise gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului, împreună cu bunurile de retur.

b) **bunurile proprii:** bunurile care au aparținut concesionarului și bunurile nou create care pot fi ridicate și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

Art. 8. Obligațiile privind protecția mediului

8.1 Concesionarul este pe deplin responsabil pentru respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului pe întreaga durată a concesiunii, începând cu data preluării bunului și până la încetarea contractului, inclusiv pentru efectele generate de activitățile desfășurate asupra factorilor de mediu.

8.2 Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru prevenirea, limitarea și remedierea eventualelor impacturi negative asupra mediului, inclusiv cele rezultate din realizarea investițiilor, organizarea de șantier, exploatarea și întreținerea obiectivelor.

8.3 La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să aducă terenul la starea corespunzătoare, prin realizarea lucrărilor de refacere a cadrului natural și de eliminare a eventualelor efecte negative generate de activitatea desfășurată.

8.4 Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare din domeniul protecției mediului, precum și de a respecta condițiile impuse prin acestea, pe întreaga durată a concesiunii.

Art. 9. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

9.1 Concesionarul este obligat să exploateze bunul concesionat în regim de continuitate și permanență, fără întreruperi nejustificate, astfel încât să fie asigurată utilizarea eficientă a acestuia, conform destinației stabilite și obiectivelor concesiunii.

Art. 10. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

10.1 Concesionarul nu poate subconcesiona, închiria sau transmite, în tot sau în parte, dreptul de exploatare asupra bunului concesionat. Nerespectarea acestei obligații atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.

Art. 11. Durata concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului.

Contractul de concesiune se încheie pe o durată de 25 de ani, începând cu data semnării acestuia. Deoarece contractul de concesiune se încheie pe o perioadă mai mică de 49 de ani, prelungirea acestuia se poate realiza prin act adițional, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Subconcesionarea este interzisă.

Art. 12. Redevența minimă

12.1 Potrivit Raportului de evaluare nr. MV251112/12.11.2025, întocmit de evaluator autorizat ing. Verdeș Mihaela-Viorica, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 40689/21.11.2025, a fost stabilit nivelul minim al redevenței, după cum urmează:

1. **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
2. **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale de 33.669 lei/lot;
3. **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an iar valoarea redevenței anuale este de 33.669 lei/lot;
4. **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, valoarea redevenței de 3,86 lei/mp/an, valoarea redevenței anuale este de 33.673 lei/lot.

Valoarea de piață estimată, pe baza căreia s-a calculat valoarea concesiunii în Raportul de evaluare, a fost obținută ca rezultat al aplicării metodei comparației directe, astfel încât să se recupereze valoarea terenului în 25 de ani.

12.2 Valoarea redevenței nu conține TVA. Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație. Redevența va constitui prețul de pornire al licitației, iar modalitatea de plată a redevenței adjudecate, se va stabili prin Contractul de concesiune.

Conform prevederilor art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, concesionarea este scutită de plata TVA.

Plata redevenței se efectuează anual, până la 31 martie inclusiv, pentru fiecare an contractual.

Art. 13. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Garanția de participare se constituie în scopul asigurării seriozității ofertelor și al protejării autorității contractante împotriva riscului retragerii sau modificării ofertei ori al neîndeplinirii obligațiilor asumate de participanți pe durata procedurii de licitație, până la semnarea contractului de concesiune.

13.1 Participanții la licitație vor depune garanția de participare pentru terenul concesiionat, astfel:

Nr. crt.	Imobil teren propus pentru concesiionare prin licitație publică	Suprafață teren (mp)	Redevența minimă (lei/lot/an)	Garanția de participare la licitație (lei)
1	Teren intravilan înscris în CF nr. 106928 Ghimbav	8.713	33.669	2.000
2	Teren intravilan înscris în CF nr. 106929 Ghimbav	8.713	33.669	2.000
3	Teren intravilan înscris în CF nr. 106930 Ghimbav	8.713	33.669	2.000
4	Teren intravilan înscris în CF nr. 106931 Ghimbav	8.714	33.673	2.000

13.2 Modalitatea de plată a garanției de participare cu specificarea la obiectul plății:

– **garanția de participare la licitație pentru concesiionare teren, în suprafață de mp, înscris în CF nr.Ghimbav, orașul Ghimbav, se poate realiza astfel:**

a) plata numerar, în lei, la Serviciul Impozite și Taxe – Casieria autorității contractante din Orașul Ghimbav, **str. Florii de Colț – Containere modulare;**

b) ordin de plată bancar depus în contul titularului Orașul Ghimbav, CIF 4801362, cont: IBAN RO36 TREZ 1375 006X XX00 0034, deschis la Trezoreria municipiului Codlea.

13.3 Garanția de participare se restituie, la cererea scrisă a participanților, după finalizarea procedurii și comunicarea rezultatului licitației.

13.4 Persoana interesată poate intra în posesia documentației de atribuire, având acces direct, nerestricționat și deplin la aceasta, pe site-ul Primăriei Orașului Ghimbav (<https://primaria-ghimbav.ro/>).

Cap.III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 14. Reguli privind oferta

14.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

14.2 Ofertele se redactează în limba română.

14.3 Ofertele, se depun într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, **respectiv un plic exterior și un plic interior, la sediul temporar al autorității contractante – Orașul Ghimbav, str. Florii de Colț – containere modulare. Ofertele se înregistrează la Compartimentul Registratură, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.**

14.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

A) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) scrisoare de înaintare a ofertantului (**formular F0**)

b) fișa cu informații generale privind participantul la licitație, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**formular F1**);

c) declarație de participare semnată de participantul la licitație, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**formular F2**);

d) declarația pe proprie răspundere de eligibilitate a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în insolvență, reorganizare sau dizolvare, lichidare, faliment (**formularul F3**);

e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului (Aceste documente vor fi semnate și ștampilate pentru conformitate cu originalul, în caz că nu sunt originale):

- copie Certificat Unic de Înregistrare (CUI)
- copie după actul constitutiv și/sau statutul persoanei juridice, după caz;
- împuternicire pentru participare la licitație – dacă este cazul și copie după actul de identitate al reprezentantului persoanei juridice participante;
- bilanțul contabil pentru anul precedent și recipisa de înregistrare la ANAF;
- certificat eliberat de Ministerul Finanțelor – Direcția Generală a Finanțelor Publice, privind plata impozitelor și taxelor la bugetul consolidat al statului (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii documentației);
- dovada privind achitarea obligațiilor de plată a impozitelor și a contribuțiilor către bugetul local – **Certificat de atestare fiscală**, eliberat de instituția publică locală (original sau copie conformă cu originalul, valabil la data depunerii documentației);
- certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC);
- Ofertantul va prezenta soluțiile propuse și planul de afaceri pentru realizarea obiectivului concesiunii, inclusiv valoarea estimată a investiției, numărul de angajați preconizați și modalitatea de finanțare a investiției (fonduri proprii sau finanțări externe), etc. În cazul finanțării din surse atrase, se vor prezenta scrisori de bonitate emise de instituțiile finanțatoare, care să ateste disponibilitatea acestora de a susține financiar investiția. Se vor prezenta minimal dar nu limitativ planșe, randări, justificări costuri, devize lucrări, etc.

f) dovada privind plata garanției de participare (chitanța originală sau OP);

Lipsa unui document ce reprezintă criteriu de eligibilitate va duce la declararea neconformă a ofertei și la descalificarea acesteia.

B) Plicul interior va trebui să conțină oferta propriu-zisă (formular F4).

14.5 Oferta se depune într-un singur exemplar, semnat de către ofertant sau de reprezentantul legal al acestuia.

14.6 Fiecare participant are dreptul de a depune o singură ofertă, în condițiile documentației de atribuire.

14.7 **Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, termenul de valabilitate al ofertei fiind de 90 zile.**

14.8 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa indicată și până la termenul-limită stabilit în anunțul de licitație al procedurii.

14.9 Riscurile aferente transmiterii ofertei, inclusiv cele determinate de cazuri de forță majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

14.10 Ofertele depuse la o altă adresă decât cea indicată în documentația de atribuire sau după expirarea termenului-limită stabilit se returnează nedeschise.

14.11 Conținutul ofertelor rămâne confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, accesul concedentului la conținutul ofertelor fiind permis numai în cadrul ședinței de deschidere.

Cap.IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Prezentele instrucțiuni stabilesc cadrul organizatoric și procedural pentru desfășurarea licitației publice organizate de autoritatea contractantă, în vederea concesiunii imobilelor – terenuri aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, prevăzute la art. 3, pct. 3.4.

Documentația de atribuire este disponibilă persoanelor interesate prin acces direct, complet și nerestricționat pe site-ul Primăriei Orașului Ghimbav (<https://primaria-ghimbav.ro/>).

Depunerea ofertelor se va face la Compartimentul Registratură, aflat în sediul temporar al autorității contractante din str. Florii de Colț, oraș Ghimbav, la data și ora specificată în Dispoziția primarului și Anunțul licitației publice.

Art. 15. Procedura de licitație publică deschisă asigură respectarea următoarelor principii:

a) **transparența** - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică;

c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitate participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, 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 chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 16. Atribuirea contractului de concesiune se realizează prin procedura de licitație publică, organizată și desfășurată în condițiile prevăzute de art. 302 - 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 17. În cadrul acestei proceduri, orice persoană interesată, care îndeplinește condițiile prevăzute în documentația de atribuire, are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Procedura se finalizează prin atribuirea contractului de concesiune ofertantului declarat câștigător, în conformitate cu criteriul de atribuire stabilit și cu prevederile legale aplicabile

Art. 18. În vederea asigurării unui nivel adecvat de transparență și concurență, concedentul va publica anunțul de licitație în următoarele medii: Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un cotidian de circulație națională, un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet oficială a Primăriei Orașului Ghimbav.

Art. 19. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde 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) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art. 20. Anunțul de licitație se va transmite spre publicare cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 21. Persoana interesată poate intra în posesia documentației de atribuire, având acces direct, nerestricționat și deplin la aceasta, pe site-ul Primăriei Orașului Ghimbav (<https://primaria-ghimbav.ro/>).

Art. 22. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire iar concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Fără a aduce atingere acestor prevederi, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art. 23. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei proceduri, iar oferta depusă va fi returnată deponentului fără a fi deschisă.

În cazul organizării unei noi licitații prezenta procedură este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art. 24. Precizări privind componența și competența comisiei de licitație

24.1 Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare

24.2 Comisia de evaluare este compusă din 5 (cinci) membri, cât și supleanți ai acestora și este numită prin Dispoziție de primar. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

24.3 Comisia de evaluare 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 preciza rezultatul analizei care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;
- b) în cazul în care ofertele îndeplinesc condiția de valabilitate/capabilitate, cel puțin două oferte depuse și înregistrate pentru licitație se trece la analizarea plicurilor interioare;
- c) după analizarea conținutului plicurilor interioare, comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire, rezultatul analizei va fi consemnat într-un proces-verbal Etapa II - deschiderea plicurilor interioare și în termen de o zi lucrătoare întocmește un Raport de evaluare pe care îl transmite autorității contractante;
- d) în termen de 3 zile lucrătoare, de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- e) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării prevăzute anterior, concedentul are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- f) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Art. 25. Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

Art. 26. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune;

26.1. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a) raportul calitate preț, fiind punctați următorii factorii de evaluare:

Factorii de evaluare:

FACTOR DE EVALUARE	PUNCTAJ MAXIM ALOCAT
1.Valoarea redevenței maximă din ofertă	40 puncte
2.Capacitatea economico-financiară a ofertantului	10 puncte
3.Protecția mediului înconjurător	5 puncte
<i>Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat</i>	
4.Valoarea investiției	10 puncte
5.Termen realizare a investiției	5 puncte
6.Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare	15 puncte
7.Soluțiile propuse și planul de afaceri	15 puncte
TOTAL	100 puncte

1. Punctajul pentru ”*Valoarea redevenței maximă din ofertă*” se acordă astfel:

a) pentru valoarea cea mai ridicată a ofertei se **acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare**;

b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:

PUNCTAJ = valoare oferită/valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat

2. Punctajul pentru ”*Capacitatea economico-financiară a ofertantului*” se acordă astfel:

a) pentru valoarea cea mai ridicată a cifrei de afaceri se **acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv**;

b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acordă astfel:

PUNCTAJ = valoarea cifrei de afaceri/valoarea cea mai ridicată a cifrei de afaceri x punctaj maxim alocat

3. Punctajul aferent criteriului ”*Protecția mediului înconjurător*” se acordă după cum urmează:

a) se acordă punctajul maxim alocat acestui factor de evaluare ofertanților care propun utilizarea materialelor reciclabile, a surselor regenerabile de energie și/sau a vehiculelor nepoluante, în scopul reducerii impactului asupra mediului, conform grilei:

- 5 puncte (punctaj maxim) – pentru îndeplinirea cumulativă a tuturor cerințelor (materiale reciclabile + surse regenerabile + vehicule nepoluante);
- 3 puncte – pentru îndeplinirea a două dintre cerințe;
- 2 puncte – pentru îndeplinirea unei singure cerințe;
- 0 puncte – dacă nu se propun măsuri de protecție a mediului.

4. Punctajul pentru ”*Valoarea investiției*” se acordă astfel:

a) pentru cea mai mare valoare a investiției se **acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv**;

b) pentru valori mai mici, punctajul se acordă astfel:

PUNCTAJ = valoare investiției/cea mai mare valoare a investiției oferită în licitație x punctaj maxim alocat

5. Punctajul aferent criteriului ”*Termen realizare a investiției*” se acordă după cum urmează:

- 5 puncte (punctaj maxim) termen de până la 1 an de la emiterea A.C. (autorizației de construcție);
- 3 puncte – termen între 1 an și 2 ani de la emiterea A.C. (autorizației de construcție);
- 2 puncte – termen între 2 ani și 3 ani de la emiterea A.C. (autorizației de construcție);
- 1 punct – termen peste 3 ani de la emiterea A.C. (autorizației de construcție);

6. Punctajul pentru ”*Activitatea desfășurată: producție/servicii/depozitare*” se acordă astfel:

- a) 15 puncte pentru activități de producție;
- b) 10 puncte pentru activități de servicii;
- c) 1 punct pentru activități de depozitare;

7. Punctajul pentru criteriul ”*Soluțiile propuse și planul de afaceri*” se acordă după cum urmează:

a) **Calitatea și fezabilitatea soluțiilor propuse – max. 5 puncte:**

- soluții definite, detaliate, bine fundamentate – 5 puncte
- soluții superficiale – 1 punct

b) Modalitatea de finanțare a investiției – max. 5 puncte:

- finanțare asigurată (inclusiv scrisori de bonitate pentru surse atrase) – 5 puncte
- finanțare parțial asigurată – 2 puncte

c) Impactul economic (număr de angajați) – max. 5 puncte

- peste 20 angajați – 5 puncte
- între 10 și 20 angajați – 3 puncte
- număr sub 10 angajați – 1 punct

Art. 27. Conținutul Contractului de concesiune

a) Contractul de concesiune trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini.

b) Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

c) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

d) În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

- **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

- **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

e) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Art. 28. Drepturile și obligațiile concesionarului

1) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor.

6) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

7) Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu valoarea unei redevențe. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

8) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, până la preluarea acestora de către concedent.

9) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

- 10) Concesionarul va prelua, iar la încetarea contractului de concesiune, va preda, imobilul, ce face obiectul concesiunii pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de sarcini.
- 11) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea prevăzută în ofertă și în modul stabilit în contractul de concesiune.
- 12) Concesionarul se obligă ca în termen de 30 de zile de la semnarea contractului să declare contractul de concesiune la organul fiscal local.
- 13) Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația imobilului ce face obiectul concesiunii.
- 14) Concesionarul se obligă să nu constituie ipotecă în favoarea terțelor persoane fizice sau juridice cu privire la imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.
- 15) Concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul concesiunii, sau să vândă imobilul concesionat. Se interzice constituirea dreptului de uzufruct, să încheie contract de asociere în participațiune în care să aibă calitate de asociat pasiv, respectiv să aducă ca aport la capitalul unei societăți comerciale bunul concesionat.
- 16) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție, etc., pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor /autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.
- 17) Concesionarul poate solicita cumpărarea terenului, după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia, iar prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare însoțit și aprobat de către Consiliul Local Ghimbav.
- 18) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare, etc).
- 19) Concesionarul are obligația de a permite accesul concedentului în vederea verificării modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Verificarea se realizează în baza unei notificări prealabile transmise de concedent.

Art. 29. Drepturile și obligațiile concedentului

- 1) Concedentul trebuie să predea bunul pe bază de proces-verbal în termen de maxim 3 zile de la data semnării contractului de concesiune.
- 2) Să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului de concesiune.
- 3) Să valorifice garanția constituită de concesionar, pentru acoperirea penalităților și a oricăror alte sume datorate concedentului de către concesionar, în temeiul contractului de concesiune.
- 4) Să verifice îndeplinirea obligațiilor concesionarului și respectarea condițiilor prevăzute în contractul de concesiune, având dreptul de a constata, ori de câte ori este necesar, fără a afecta folosința bunului de către acesta, starea de integritate a bunului și modul în care este utilizat, conform destinației stabilite. Această verificare se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.
- 5) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- 6) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- 7) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- 8) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.
- 10) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- 11) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Cap.V. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 30. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

1) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

2) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, care va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

5) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

6) cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat, după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia, iar Consiliul local aprobă și își însușește raportul de evaluare.

7) În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

8) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

9) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situații.

Cap.VI. LITIGII

Art. 31. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Cap.VII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 32. Contractul de concesiune poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

Art. 33. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prevederilor contractului de concesiune se poate face numai prin act adițional, încheiat între părțile contractante.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra

FORMULAR (F0)

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 concesiunea imobilului-teren situat în Oraşul Ghimbav, judeţul Braşov, domeniul privat, în suprafaţă de.....mp, categoria de folosinţă arabil, identificat în CF nr. Ghimbav, alăturat vă transmitem coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând documentaţia de participare la licitaţia publică.

Ofertant.....

Semnătura.....

Data completării.....

FORMULAR (F1)

Ofertant

.....

Domiciliul.....

FIȘA INFORMAȚII GENERALE

- 1) **Ofertant.....**
- 2) **Cod Numeric Personal/CUI.....**
- 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,

.....

FORMULAR (F2)

Ofertant,

.....

Domiciliul.....

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

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

Am luat la cunoștință, ca în cazul neîncheierii contractului de concesiune 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.....

FORMULAR (F3)

Ofertant,

.....

Domiciliul.....

DECLARAȚIE

privind eligibilitatea

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

cu domiciliul în.....CNP.....
în calitate de participant la licitația publică privind concesiunea imobilului-teren situat în Orașul Ghimbav, județul Brașov, domeniul privat, categoria de folosință arabil, în suprafață de mp, 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.....

FORMULAR (F4)

Ofertant,

.....

Domiciliul.....

Către,

Primăria Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov

OFERTĂ

Examinând Documentaţia de atribuire şi Caietul de sarcini,

Subsemnatul....., cu domiciliul în....., CNP/CUI....., ofer ca în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în acestea, să concesionez imobilul-teren situat în intravilanul Oraşului Ghimbav, judeţul Braşov, în suprafaţă de mp, categoria de folosinţă arabil, înscris în CF nr...../Ghimbav, nr. cad..... la următorul preţ (redevenţă):

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 concesionare prin licitaţie publică.

Până la încheierea şi semnarea contractului de concesiune 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.....

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

pentru concesionarea prin licitație publică a unor imobile-terenuri aparținând domeniului privat, situate în zona Transilana, 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 poștal 507075

Adresa temporară: Orașul Ghimbav, str. Florii de Colț – Containere modulare

tel. 0268258006, fax. 0268258355

e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

2) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

2.1. Procedura de atribuire a contractelor de concesiune se realizează prin licitație publică, organizată în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile prevăzute în caietul de sarcini.

2.2. Procedura se desfășoară cu respectarea principiilor transparenței, tratamentului egal, nediscriminării, proporționalității și liberei concurențe, astfel încât să fie asigurată utilizarea eficientă a bunurilor concesionate.

2.3. Atribuirea contractului de concesiune se realizează prin licitație publică deschisă, cu ofertă depusă în plic închis, în condițiile stabilite prin documentația de atribuire.

2.4. Autoritatea contractantă are obligația de a publica anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un ziar de circulație națională și pe pagina de internet a instituției, cu respectarea termenelor prevăzute de lege.

2.5. a) Documentația de atribuire este disponibilă persoanelor interesate prin acces direct, complet și nerestricționat pe site-ul Primăriei Orașului Ghimbav (<https://primaria-ghimbav.ro/>). Informații suplimentare, clarificări, pot fi solicitate, până în data de 26.05.2026, de la sediul temporar al autorității contractante din Orașul Ghimbav, Compartimentul Patrimoniu.

2.6. Orice persoană interesată, care îndeplinește condițiile prevăzute în documentația de atribuire, are dreptul de a participa la procedură prin depunerea unei oferte, în condițiile stabilite.

2.7. Ofertele, se depun până în data de 08.06.2026, ora 14:00, într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, respectiv un plic exterior și un plic interior, la sediul temporar al autorității contractante – Orașul Ghimbav, str. Florii de Colț – containere modulare. Ofertele se înregistrează la Compartimentul Registratură, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

- 2.8. Instrucțiunile privind modul de elaborare, întocmire și prezentare a ofertelor sunt prevăzute în Caietul de sarcini, constituind cerințe obligatorii pentru participanții la procedura de atribuire.
- 2.9. Ofertele depuse după expirarea termenului-limită sau la o altă adresă decât cea indicată nu sunt admisibile și se returnează nedeschise.
- 2.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv cele generate de cazuri de forță majoră, sunt suportate integral de persoana interesată.
- 2.11. Deschiderea ofertelor se realizează de către comisia de evaluare, la data, ora și locul stabilite în anunțul de licitație, în prezența participanților, dacă aceștia doresc să participe.
- 2.12. Comisia de evaluare, va fi numită prin Dispoziție emisă de Primarul orașului Ghimbav și are atribuții privind verificarea documentelor de calificare, evaluarea ofertelor și stabilirea ofertantului câștigător.
- 2.13. Evaluarea ofertelor se realizează pe baza criteriului de atribuire stabilit în Caietul de sarcini.
- 2.14. Procedura este valabilă în cazul depunerii a cel puțin două oferte valabile. În cazul în care această condiție nu este îndeplinită, procedura se anulează și se reia, în condițiile legii.
- 2.15. Rezultatul procedurii se comunică participanților în termenul prevăzut în documentația de atribuire.
- 2.16. Procedura se finalizează prin încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător, în condițiile stabilite prin documentația de atribuire. Predarea-primirea imobilului se face prin proces-verbal în termen de maxim 3 de zile de la data semnării contractului.
- 2.17. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.
- 2.18. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului, acesta pierde garanția de participare, iar concedentul poate desemna câștigător următorul ofertant clasat.
- 2.19. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a anula procedura de licitație în cazul apariției unor situații care afectează legalitatea sau desfășurarea acesteia, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

ART. 2. Obiectul concesiunii și descrierea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilele-terenuri propuse spre concesionare sunt situate în intravilanul Orașului Ghimbav, județul Brașov, zona Transilana. Aceste imobile aparțin domeniului privat al orașului Ghimbav, identificate după cum urmează:

- a) **CF nr. 106928 Ghimbav**, nr. cad. 106928, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000520, situat în str. Henri Coandă nr. 1C;
- b) **CF nr. 106929 Ghimbav**, nr. cad. 106929, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000521, situat în str. Smaranda Brăescu nr. 2;
- c) **CF nr. 106930 Ghimbav**, nr. cad. 106930, în suprafață de 8.713 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000518, situat în str. Henri Coandă nr. 1A;
- d) **CF nr. 106931 Ghimbav**, nr. cad. 106931, în suprafață de 8.714 mp, categoria de folosință arabil, nr. de inventar 3000519, situat în str. Henri Coandă nr. 1B.

ART. 3. Instrucțiuni pentru ofertanți

- 1) Licitația publică pentru concesionarea imobilelor – terenuri identificate la art. 2, aparținând domeniului privat al Orașului Ghimbav, situate în zona Transilana, județul Brașov, se va organiza în data de 09.06.2026, ora 10:00, în conformitate cu Anunțul procedurii. Ședința de deschidere a ofertelor se va desfășura în prezența comisiei de licitație, participanții având dreptul de a fi prezenți în sală.
- 2) Președintele comisiei de licitație dă citire publicațiilor, condițiilor concesionării, a listei participanților, modul de desfășurare a licitației publice în plic închis și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.
- 3) Procedura de licitație se consideră valabilă și se poate desfășura numai în cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin două oferte valabile pentru fiecare lot de teren; în caz contrar, procedura se anulează și se reia în condițiile legii.
- 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. Ordinea de deschidere a plicurilor pe loturi este cea stabilită conform art. 2.
- 7) În urma analizării conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei întocmește procesul-verbal al etapei I – deschiderea plicurilor exterioare, în care se consemnează rezultatul verificării; documentul va fi semnat de membrii comisiei de licitație și de ofertanții aferenți loturilor.
- 8) După finalizarea procedurii de licitație pentru primul lot din lista de participare, se continuă cu următorul lot, aplicând aceeași procedură pentru toate loturile până la epuizarea acestora.
- 9) În urma finalizării etapei I, se desfășoară etapa a II-a pentru loturile rămase în competiție, pentru care există cel puțin două oferte valabile, în timp ce pentru celelalte loturi procedura se reia. Etapa a II-a presupune deschiderea plicurilor interioare și comunicarea redevenței ofertate pentru fiecare lot. Procesul-verbal al etapei a II-a este întocmit de comisie și semnat de membrii acesteia și de ofertanții vizați, după care aceștia se retrag.
- 10) În urma analizării ofertelor, comisia de licitație acordă punctajul fiecărei oferte, în funcție de criteriile de valabilitate și capabilitate, iar rezultatele sunt consemnate într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei.
- 11) Ofertantul care depune oferte pentru mai multe terenuri/loturi are dreptul de a participa cu câte o ofertă distinctă pentru fiecare lot. În situația în care oferta sa este declarată câștigătoare pentru unul dintre loturi, acesta nu mai poate fi desemnat câștigător pentru niciun alt lot din cadrul procedurii de licitație. Prin urmare, un ofertant poate adjudeca un singur lot.

În această situație, toate ofertele depuse de același ofertant pentru celelalte loturi rămase în competiție nu vor mai fi analizate și vor fi excluse din procesul de evaluare, ca urmare a desemnării sale drept câștigător pentru unul dintre loturi.

Ofertantul are posibilitatea de a-și exprima opțiunea, în scris, în termen de 48 de ore (2 zile) de la solicitarea comisiei de licitație, cu privire la lotul pentru care dorește să fie desemnat câștigător, în situația în care obține punctajul maxim pentru mai multe loturi.

În sensul prezentei prevederi, prin „*ofertant*” se înțelege orice societate care are același acționariat și/sau aceeași structură de administrare.

- 12) În termen de 1 (o) zi lucrătoare, Comisia de licitație întocmește un Raport al licitației publice, pe care îl transmite autorității contractante.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) Contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin Dispoziția primarului.
- 16) 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;
- 17) În cazul în care, în urma publicării Anunțului de licitație sau în urma derulării procedurii nu au rămas 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.
- 18) Cea de-a doua licitație se va relua de la etapa publicării anunțului, termenele urmând a fi recalculat în conformitate cu documentația de atribuire aprobată.
- 19) 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.4. Informații privind criteriile de atribuire

Atribuirea contractului de concesiune se realizează pe baza criteriului „oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic”, determinată prin raportul calitate/preț, criteriile de evaluare și ponderea acestora fiind prevăzute în mod detaliat în Caietul de sarcini și constituind elemente obligatorii în procesul de evaluare.

ART.5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

5.1. Precizări privind anularea licitației

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

5.1.1 Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

5.1.2. În sensul prevederilor alin. 5.1.1 procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire 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;
- 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 cel mult 3 zile lucrătoare, de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care

aceștia și le-au creat prin depunerea documentațiilor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

5.2. Depunerea, soluționarea contestațiilor și competența soluționării contestațiilor

5.2.1. 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;

5.2.2. Contestațiile vor fi soluționate de către o comisie numită prin dispoziție de primar;

5.2.3. Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător în cazul respingerii contestației; în caz contrar, comisia de licitație va reanaliza oferta.

5.2.4. 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.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



MODEL CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr...../.....

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE,

Orașul Ghimbav cu sediul în str. Lungă nr. 2, județul Brașov, CIF 4801362, tel. 0268258006, fax. 0268258355, e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro, cont IBAN deschis la Trezoreria Municipiului Codlea, reprezentată prin Primar, dl. Ionel Fliundra, Secretar general, dl. Dan Szinatovici și Director Executiv – Direcția Economică, d.na Mihaela Neamțu, în calitate de **CONCEDENT**,

și

.....cu sediu în.....
str.....nr.....județul.....telefon/fax.....
.....înmatriculată la Registrul Comerțului dinsub
numărul.....CUI....., titulară a contului IBAN.....
deschis la Banca....., reprezentată de domnul/doamna..... funcția de.....
de.....în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În conformitate cu dispozițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L. Ghimbav nr./....., a Raportului comisiei de evaluare nr./....., de comun acord s-a încheiat prezentul contract de concesiune cu următoarele clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART.1. (1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie predarea-preluarea în exploatare a imobilului-teren înscris în CF. nr....., nr. cad./.....în suprafață demp, categoria de folosință....., aparținând domeniului privat, situat în zona Transilana, Orașul Ghimbav, str....., nr....., județul Brașov, cu destinația ZONĂ PENTRU INDUSTRIE ȘI SERVICII.

(2) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu neputând fi modificat, completat ori înlocuit cu un alt caiet de sarcini.

(3) Predarea bunului concesionat se realizează de către concedent pe bază de proces-verbal de predare-primire, încheiat după semnarea contractului de concesiune.

(4) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) *bunurile de retur*: bunurile ce au făcut obiectul concesiunii, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Construcțiile ce vor fi edificate precum și instalațiile aferente care nu pot fi ridicate/demontate de pe teren vor fi transmise gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului, împreună cu bunurile de retur.

b) *bunurile proprii*: sunt bunurile care au aparținut concesionarului și bunurile nou create care pot fi ridicate și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

III. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

ART. 2. (1) Contractul de concesiune se încheie pe o durată de 25 de ani, începând cu data semnării acestuia. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin act adițional, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, în condițiile unei notificări scrise transmisă de către concesionar către concedent cu minim 3 luni înainte de expirarea contractului cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

IV. PREȚUL CONCESIUNII, MODALITĂȚI DE PLATĂ

ART 3. (1) Redevența este de.....lei, așa cum rezultă din oferta adjudecată la licitație. Redevența se va indexa anual cu indicii de inflație.

(2) Redevența se va achita în contul concedentului - Orașul Ghimbav,

IBAN RO30 TREZ 1372 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Codlea.

(3) Conform prevederilor art. 292, alin. (2), lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, concesiunea este scutită de plata TVA.

(4) Redevența se va achita anual. Factura privind redevența se va emite la începutul lunii martie a fiecărui an și se va achita integral până la data de 31 martie a anului respectiv.

(5) Pentru neachitarea la termenul scadent de către concesionar a obligației de plată, după acest termen se datorează penalități de întârziere calculate potrivit legislației în vigoare, pentru fiecare lună sau fracție de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului scadent până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

ART 4. Drepturile și obligațiile concesionarului

- 1) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.
- 3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat.
- 4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:
 - a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
 - b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- 5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor.
- 6) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.
- 7) Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să constituie, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu valoarea unei redevențe. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.
- 8) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, până la preluarea acestora de către concedent.
- 9) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 10) Concesionarul va prelua, iar la încetarea contractului de concesiune, va preda, imobilul, ce face obiectul concesiunii pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de sarcini.
- 11) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea prevăzută în ofertă și în modul stabilit în contractul de concesiune.

- 12) Concesionarul se obligă ca în termen de 30 de zile de la semnarea contractului să declare contractul de concesiune la organul fiscal local.
- 13) Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația imobilului ce face obiectul concesiunii.
- 14) Concesionarul se obligă să nu constituie ipotecă în favoarea terțelor persoane fizice sau juridice cu privire la imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.
- 15) Concesionarului îi este interzis să subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul concesiunii, sau să vândă imobilul concesionat. Se interzice constituirea dreptului de uzufruct, să încheie contract de asociere în participațiune în care să aibă calitate de asociat pasiv, respectiv să aducă ca aport la capitalul unei societăți comerciale bunul concesionat.
- 16) Să obțină toate documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție, etc., pe cheltuiala sa. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor /autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.
- 17) Concesionarul poate solicita cumpărarea terenului, după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia, iar prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare însușit și aprobat de către Consiliul Local Ghimbav.
- 18) Să respecte condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare, etc).
- 19) Concesionarul are obligația de a permite accesul concedentului în vederea verificării modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale. Verificarea se realizează în baza unei notificări prealabile transmise de concedent.

ART. 5. Drepturile și obligațiile concedentului

- 1) Concedentul trebuie să predea bunul pe bază de proces-verbal în termen de maxim 3 zile de la data semnării contractului de concesiune.
- 2) Să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile contractului de concesiune.
- 3) Să valorifice garanția constituită de concesionar, pentru acoperirea penalităților și a oricăror alte sume datorate concedentului de către concesionar, în temeiul contractului de concesiune.
- 4) Să verifice îndeplinirea obligațiilor concesionarului și respectarea condițiilor prevăzute în contractul de concesiune, având dreptul de a constata, ori de câte ori este necesar, fără a afecta folosința bunului de către acesta, starea de integritate a bunului și modul în care este utilizat, conform destinației stabilite. Această verificare se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.
- 5) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- 6) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
- 7) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.
- 8) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 9) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.
- 10) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- 11) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

ART. 6. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

1) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

2) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, care va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

5) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

6) cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică cumpărarea terenului concesionat, după finalizarea construcției sau în timpul realizării acesteia, iar Consiliul local aprobă și își însușește raportul de evaluare.

7) În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

8) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

9) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situații.

ART. 7. (1) Contractul de concesiune se reziliază pe deplin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 3, alin. 4);
- d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art.4, alin. 7), din contract;
- e) concesionarul nu a obținut autorizație de construire în termenul de 12 luni, sau în termenul legal de prelungire, prevăzut în Certificatul de urbanism.
- f) Concesionarul nu a finalizat lucrările de construire prevăzute în autorizația de construire.
- g) Reglementările prevăzute la art. 7, lit. e și lit.f constituie titlul executoriu pentru radierea contractului de concesiune din evidențele OCPI, fiscale, etc.
- h) în cazul nerespectării altor clauze prevăzute la cap. VI din contract.

(2) La încetare, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur: concedent;
- b) bunuri proprii: concesionarului.

ART.8. FORȚA MAJORĂ

(1) Forța majoră este acel eveniment imprevizibil și de neînălăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract și exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

(2) Partea care invocă forța majoră are obligația informării în scris a celeilalte părți în legătură cu noile împrejurări, în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.

(3) Dacă durata de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

ART.9. NOTIFICĂRI

(1) Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabil îndeplinită dacă este adusă la cunoștința celeilalte părți în scris, e-mail, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării comunicării.

(2) Fiecare parte contractantă se angajează să comunice celeilalte părți, în scris, în termen de 5 zile orice modificare intervenită cu privire la datele de contact menționate în prezentul contract. În caz contrar, toate comunicările scrise se consideră legal făcute la adresa indicată inițial în prezentul contract.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

ART. 10. LITIGII

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

ART.11. DISPOZIȚII FINALE

(1) Orice modificare sau completare a prezentului contract este valabilă numai dacă rezultă din acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie de locațiune prevăzute de Codul civil sau de legi speciale.

(3) Părțile prezentului contract înțeleg că datele cu caracter personal care reies din încheierea și executarea prezentului pot fi prelucrate doar în scopul aducerii la îndeplinire a obiectului contractului precum și în scopul arhivării, în conformitate cu Regulamentul U.E. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date.

Prevederile prezentului contract se completează cu prevederile cuprinse în Caietul de sarcini.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi....., în 2 (două) exemplare originale, unul pentru concedent și unul pentru concesionar.

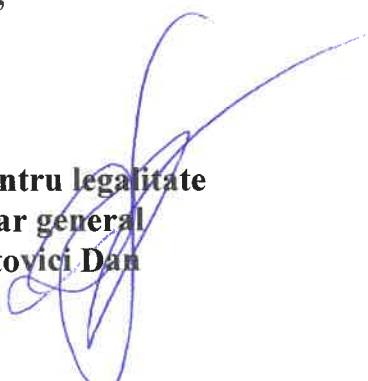
CONCEDENT,
Orașul Ghimbav
PRIMAR,

Secretar general,

Direcția Economică,
Director Executiv

Viza CFP

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



CONCESIONAR,

Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra

