

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV

Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 82 / 10.06.2026

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

Proiect de hotărâre
din10.06.2026.....

pentru modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 32/26.02.2026

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere:

- HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente” Orașul Ghimbav , județul Brașov,
- HCL Ghimbav 32/26.02.2026 privind modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente” Orașul Ghimbav, județul Brașov,
- Documentația tehnică întocmită de *S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L* și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente“, Orașul Ghimbav, județul Brașov,
- Studiului de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L,
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local,
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4)
- Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 28, alin. (5) coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare,
 - Situația patrimoniu a contribuabilului def. Iliescu Elisabeta,
 - Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat dna Verdeș Mihaela Viorica, membru ANEVAR, nr. VMV 260609.1/09.06.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 22765/09.06.2026, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 22996/10.06.2026, referatul de aprobare,
- În temeiul dispozițiilor art. 139, alin. 1, art. 196, alin. 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 32/26.02.2026, după cum urmează:

I. se modifică Anexa nr. 2 în sensul că la:

- poziția nr. 5) - **coloana suprafața:** de la 42 mp se va citi **56,10 mp**,
- **coloana categoria de folosință:** construcție neintabulată, regim de înălțime P, construită înainte de 1958 se va citi: **casă compusă din 2 camere, bucătărie, hol, wc în curte, regim înălțime P, nr. niveluri 1, suprafață construită desfășurată de 56.10 mp, anul edificării înainte de anul 1958,**
- **coloana valoarea despăgubirilor:** suma de 153.756 lei se va citi:
suma de 186.891 lei.

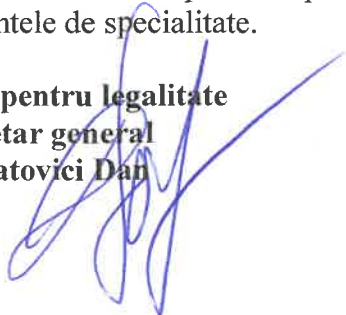
Art. 2. Consiliul Local al Orașului Ghimbav își însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat dna Verdeș Mihaela Viorica, membru ANEVAR, nr. VMV 260609.1/09.06.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 22765/09.06.2026, Anexă la prezenta hotărâre.

Art. 3. Suma de 33.135 lei care reprezintă diferența dintre valoare din Raportul de evaluare nr. VMV 260127.1/28.01.2026 înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 2209/28.01.2026 și nr. VMV 260609.1/09.06.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 22765/09.06.2026, ambele întocmite de evaluator autorizat dna Verdeș Mihaela Viorica, membru ANEVAR, reprezintă completare la valoarea de 153.756 lei datorată de către expropriatorul Orașul Ghimbav, expropriatului doamna Borcea Maria-Carmen, sumă ce se va consemna la o unitate bancară la dispoziția doamnei Borcea Maria-Carmen.

Art. 4 Celelalte prevederi ale HCL Ghimbav nr. 32/26.02.2026 rămân neschimbate.

Art. 5 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

FLIUNDRA
IONEL

Digitally signed by FLIUNDRA
IONEL
Date: 2026.06.10 13:20:48
+03'00'

FP 07 - 01



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. 23053/10.06.2026

Referat de aprobare **pentru modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 32/26.02.2026**

Văzând documentația tehnică întocmită de **S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L.**, înregistrată la sediul Primăriei Ghimbav, prin reprezentant STOICA LIVIU și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, Referatul Compartimentului Registrul Agricol nr, 22996/10.06.2026, Studiul de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L.;

- Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 189 din data de 23.12.2025, privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov;

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederilor art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

Propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar,
Ionel Fliundra

FLIUNDRA
IONEL

Digitally signed by
FLIUNDRA IONEL
Date: 2026.06.10 13:51:29
+03'00'



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. 22996 / 10.06.2026

APROBAT

Primar Fliundra Ionel

**FLIUNDRA
IONEL**

Digitally signed by FLIUNDRA
IONEL
Date: 2026.06.10 13:28:00 +03'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

- Având în vedere documentația tehnică întocmită de **S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L.**, înregistrată la sediul Primăriei Ghimbav, prin reprezentant **STOICA LIVIU** și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, în baza,

- Studiului de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L.;

- Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 189 din data de 23.12.2025, privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov;

- Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederilor art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului

de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, se impune rectificarea actelor administrative emise în vederea aprobării și realizării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, respectiv Dispoziția Primarului nr. 107/03.04.2026, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 32/26.02.2026, Hotărârea nr. 2/16.04.2026 a Comisiei de verificare a dreptului de proprietate și acordare despăgubiri , precum și Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 33/26.02.2026, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acestea, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 103148 Ghimbav, C.F. nr. 106344 Ghimbav, C.F. nr. 108856 Ghimbav, C.F. nr. 108858 Ghimbav și C.F. nr. 103981 Ghimbav, în suprafață totală de 70.957 mp, situate în intravilanul Orașului Ghimbav, județul Brașov, care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov.

Rectificarea este necesară ca urmare a actualizării datelor tehnice rezultate din documentația cadastrală și din Planul de amplasament și delimitare a imobilului (P.A.D.), respectiv pentru modificarea suprafeței construcției înscrise în C.F. nr. 103981 Ghimbav, nr. cadastral 860, top. 1806/1/3, de la suprafața de 42,00 mp, astfel cum a fost evidențiată în actele administrative anterior menționate, la suprafața de 56,10 mp, conform documentației tehnice întocmite și recepționate, precum și pentru corelarea tuturor datelor tehnice și cadastrale aferente coridorului de expropriere și înscrierea acestora în evidențele de cadastru și carte funciară, în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local al Orașului Ghimbav.

Secretar general

Szinatovici Dan



Întocmit

Insp. Purcaru Marius



HOTĂRÂREA NR. 32 din data: 26.02.2026

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

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

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, întrunit în ședință ordinară în data de 26.02.2026, Având în vedere Proiectul de hotărâre, HCL Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, Studiul de fezabilitate (S.F) revizuit pentru investiția „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, înregistrat sub nr.9668/23.02.2026, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de Fezabilitate (S.F) revizuit și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Proiectul de hotărâre privind modificarea HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară relizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 4, alin. 2) și art. 5 din HG nr. 53/2011 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 863, lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, extras CF nr. 103981/Ghimbav, proprietar Borcea Maria-Carmen, Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, nr. VMV 260127.1/28.01.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 2209/28.01.2026, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. b), c), alin. 4, lit. d), alin. 7, lit. a), d), e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Raportul de specialitate al Comparimentului Patrimoniu, Referatul de aprobare, Avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE

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

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

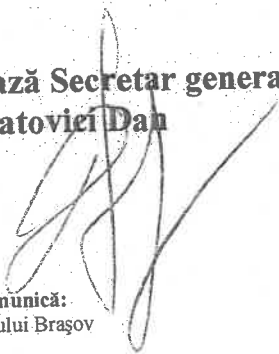
Art. 2. Celelalte prevederi ale HCL nr. 189/23.12.2025 rămân neschimbate.

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

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

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi „pentru”, 0 „împotriva” și 1 „abțineri” din 15 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție.

Contrasemnează Secretar general
Szinatovici Dan



Președinte de ședință
Cușar Daniel



Prezenta hotărâre se comunică:
- Instituției Prefectului Județului Brașov
- colecție
- afișare
- comunicare

PLAN DE AMPLASAMENT

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



Presedinția de Sedință
Căminuș, Ghimbav, Daniel

semnează Secretar general
Căminuș, Ghimbav, Daniel

ANEXA NR. 2

la Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr./26.02.2026 privind modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Ghimbav nr. 189/23.12.2025 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov

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

Contrasemnează Secretar general
Szinatovici Dan




PATERIMONIU
29.01.26

EVALUARE
BRAȘOV

PRIMĂRIA
ORAȘULUI GHIMBAV
28. IAN. 2026
INTRARE
IEȘIRE Nr. 2909

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Nr. VMV 260127.1/ 28 ianuarie 2026

OBIECTUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA IMOBILIARA EVALUATA	Amplasare	Zona fiscala cont HCL 65/2024	INSERIS IN CARTEA FUNDAȚIEI	Numar Cadastral	An edificare Construcție	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	St mp
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	42

CLIENT: Primaria ORAS GHIMBAV

UTILIZATORI DESEMNAȚI: Primaria ORAS GHIMBAV

PROPRIETAR: BORCEA MARIA-CARMEN

EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2026
Datele de contact ale evaluatorului	str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 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	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	4
I.3. Utilizarea desemnată	5
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	5
I.5. Tipul valorii; premisa	5
I.6. Dreptul de proprietate evaluat	5
I.7. Data evaluării	6
I.8. Moneda evaluării	6
I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări	6
I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	8
I.11. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative	8
I.12. Utilizarea unui specialist	9
I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta	9
I.14. Tipul raportului	9
I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	10
I.16. Conformitatea evaluării cu SEV	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	10
II.2. Informații și date de intrare	11
II.3. Date despre zonă, aria de piață, vecinătăți și amplasare	11
II.4. Date despre proprietatea subiect	11
Capitolul III: ANALIZA DATELOR	12
Capitolul IV: EVALUARE	12
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	12



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

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

Tipul și adresa proprietății

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

Dreptul de proprietate evaluat

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

Utilizarea desemnată

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

Utilizator desemnat

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

Tipul valorii adecvată utilizării desemnate

Tipul valorii: valoarea de despagubire în vederea exproprierii .

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

Abordarea și metoda utilizată

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

Moneda evaluării

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

Date de referință

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

Data evaluării: 27 ianuarie 2026

Data raportului: 27 ianuarie 2026

Rezultatul evaluării

Valoarea de despagubire :

PROPRIETATEA IMOBILIARA EVALUATA	Amplasare	Zona fiscala: conf HCL 65/2024	Inscr. in Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categoria de folosinta Teren	Regim inaltime constructie	Scara	Valoarea despagubiri
Imobil	Ghimbav str. Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	42	153,756 lei



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Principiile evaluatorului (Etica, Competența, Conformitatea cu Standardele, Scepticismul profesional) așa cum sunt descrise în Cadrul general al evaluării (IVS 100) din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 în vigoare la data evaluării.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare
7. Nu mă aflu în nici un potențial conflict de interese sau subiectivism, legat de actuala misiune de evaluare.

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati

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

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

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

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

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

I.3. Utilizarea desemnată

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

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

PROPRIETATEA IMOBILIARA EVALUATA	Forma	Localitate	Numar	An edificare	Suprafata teren mp	Categoria de folosinta teren	Regim	Se mp
	Amplasare	Fiscala conf. HG. 65/2024	Cartea Funciara	Cadastral - constructie			metru constructie	
Imobil	Ghimbv str. Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P 42

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

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

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

I.5. Tipul valorii; premisa

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

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 860 Top: 1806/1/3	592	suprafata din CF de hartie 591,85 mp.

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173486 / 24/09/2024	
Act Notarial nr. 64, din 23/09/2024 emis de NP HOTARAN Violeta- certificat de moștenitor din dosar nr. 89/2024;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) BORCEA MARIA-CARMEN, fiica	A1, A1.1

La data evaluării, terenul are înscris sarcini.

C. Partea III. SARCINI

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

Dreptul de proprietate evaluat este presupus drept deplin.

I.7. Data evaluării

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

I.8. Moneda evaluării

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

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări 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;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună 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.

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

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

Legislatia care sta la baza calcularii valorii de despagubire :

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

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

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

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

Nu am făcut verificări suplimentare asupra veridicității și legalității datelor din cuprinsul documentelor. Analiza documentelor cadastrale este limitată la observarea formei și preluarea suprafețelor, fără interpretare de specialitate; nu dețin competențe și formare profesională în domeniu topografic. Informațiile selectate despre piața specifică, despre caracteristicile preferate de participanții la piața specifică, despre atractivitatea proprietății imobiliare subiect la data evaluării, aparțin evaluatorului; acesta a filtrat informațiile relevante pe baza credibilității, în date de intrare.

I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

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

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

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

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

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

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- * Evaluatorul a examinat actele de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care această corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

I.12. Utilizarea unui specialist

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

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

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

I.14. Tipul raportului

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

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

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

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

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

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

1.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

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

1.16. Conformitatea evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat cu abatere de la Standardele de evaluare a bunurilor – editia 2025, deoarece valoarea de despăgubire se calculează conform Legii nr255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul de proprietate

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

Sarcini: conform extras de Carte Funciara 103981 Ghimbav.

C. Partea III. SARCINI

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

II.2. Informații și date de intrare

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

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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară subiect se află situată în localitatea Ghimbav.

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

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

II.4. Date despre proprietatea subiect

Descrierea proprietății

Imobil	Suprafața mp	Categoria de folosință conform Extras Carte Funciară	An construcție	Zona fiscală conț HCL 65/2024
Teren	592	arabil		C
Construcție	42	construcție din caramida	1958	C

Capitolul III: ANALIZA DATELOR

Prezenul raport de evaluare este întocmit pentru determinarea valorii de despăgubire pentru expropriere. Baza de calcul este Studiul de piață jud. Brașov și Jud. Covasna 2026 emis de Uniunea Națională a Notarilor Publici conform prevederilor din Legea 255/2010.

Capitolul IV: EVALUARE

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

Estimarea valorii de despăgubire se determină conform prevederilor din Legea 255/2010 valoarea de despăgubire este stabilită prin Studiul de piață întocmit de UNPR pentru anul 2026. Acest studiu se referă la o valoare minimală și NU la o valoare de piață.

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

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010. În vigoare de la 23 decembrie 2010

CAPITOLUL III Documentațiile cadastrale Poneri în aplicare (1)

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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


“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzută la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

PROPRIETATEA MOBILIARA EVALUATA	Zona Fiscală	Inscris in Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren m ²	Categorie De folosinta teren	Teren plantat constructie	Suprafata	Valearea despagunilor	
Imobil	Ghimbav str. Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	42	153,758 lei

DATA EVALUARII	27 ianuarie 2026
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – conform Legii 255/2010
- **Anexa nr. 2** - Fotografii
- **Anexa nr. 3**- Documente utilizate in procesul evaluarii

Fisa de calcul

Extras din Studiul de piata jud.Brasov si Jud. Covasna 2026 :
Orasul Ghimbav :

	Suprafata	Categorie	Valoare	Coeficient	Valoare
Teren	592	arabil	C	93	55056
Constructii	42	constructie din caramida	C	2350	98700
		Total			153756

Formulari si notele de calcul aferente evaluarii

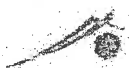
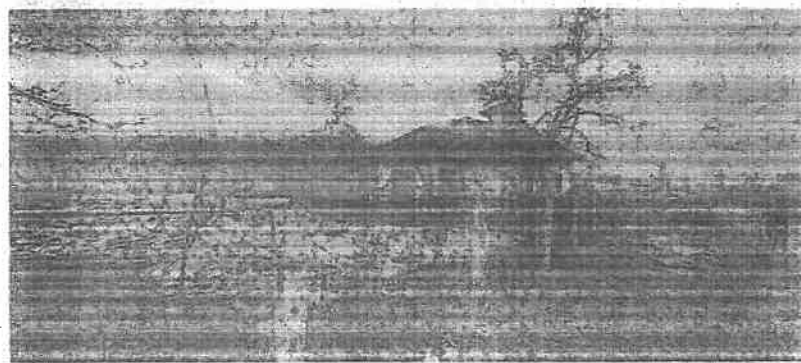
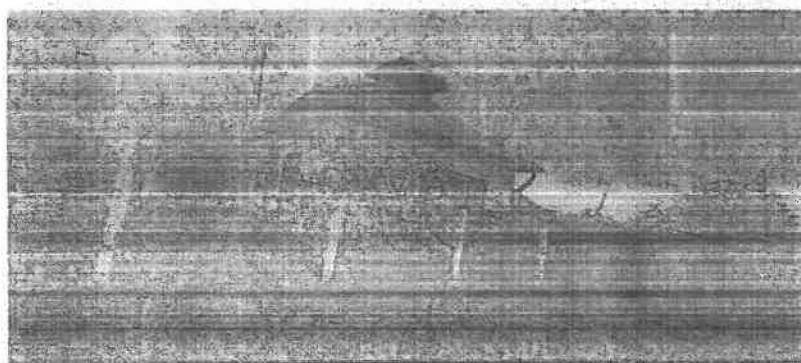
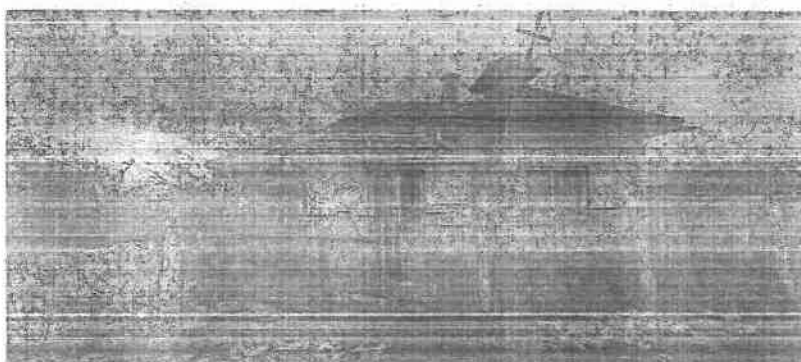
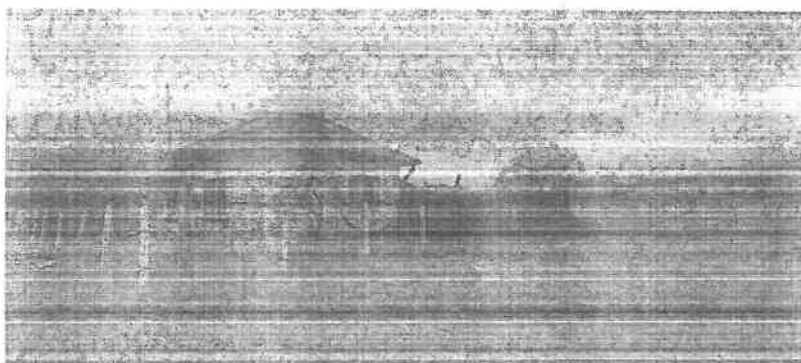
Table 1: Valori de calcul

Descrierea	Valoare	Coeficient	Valoare
...	200	205	210
...	135	114	93
...	114	93	41
...	111	10	00
...	90	57	42

Table 2: Valori de calcul

Descrierea	Valoare	Coeficient	Valoare
...	1.016	1.179	0.000
...	1.010	1.000	0.000
...	1.132	1.140	1.000
...	1.153	1.150	1.000
...	1.000	1.000	1.000

• **Anexa nr. 2 - Fotografii**



Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului
Sc. 1 : 2000

Plan de proiectie: Stereografic 1970

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	70957	Loc. Chimbav, Jud. Brasov

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	GHIMBAY

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)
I	A	70957
Total		70957

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)
I	CL	56,1
Total		56,1

Suprafata totala masurata a imobilului=70957 mp
Suprafata din acte=70957 mp

Executant: SC TOPGIS ENGINEERING SRL

SINCLA BODOL-IM, 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

SINCLA BODOL-IM, nr. 23937/2022

Inspector
Chimbav

Conform introducerea imobilului in baza de date integrata si
anularea mansonului cadastral

Semnatura si parașă

Data

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

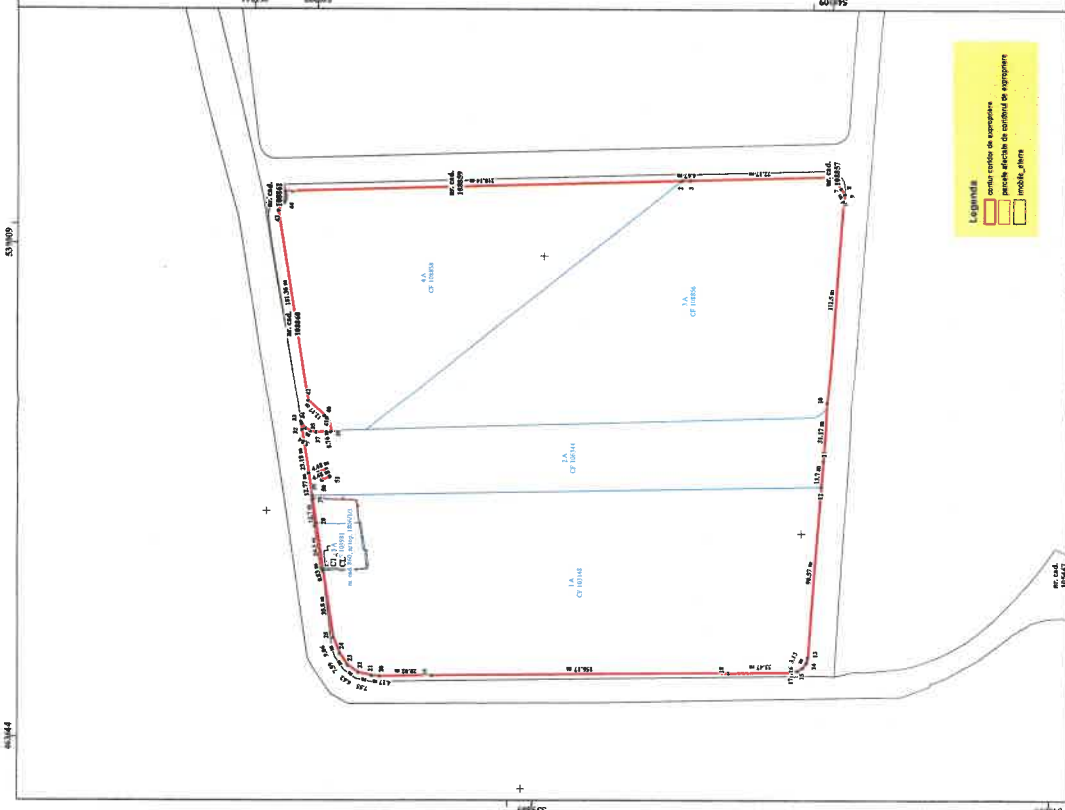
Stampila BCFI

Stampila BCFI

Stampila BCFI

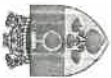
Stampila BCFI

Stampila BCFI



Legenda

- contur contur de constructie
- peretele afisat de constructii de inginerie
- mobila_firma



ROMANIA

Județul Brașov, Serviciul Impozite și Taxe Locale,
Primăria Orașului Ghimbav



Codul de identificare fiscală(C.I.F.): 4801362
Adresa: strada LUNGA, Nr. 2

Situație patrimoniu - activ

Prezentul înscris nu constituie o atestare a dreptului de proprietate.

Rol 1001849 **Contribuabil: ILIESCU ELISABETA - Rol vechi: 1231CNP/NIF: 2381128080100**

Operator: Constantinescu Roxana Lucia -
Inspector Principal
09.06.2026 15:39

Adresa STRADA Garii Nr. 32, ORASUL GHIMBAV, judetul Brasov

Listă clădiri																					
Nr. Crt.	Tip proprietate	Tip clădire	Nr. cad.	Nr. C.F.	An constr.	Nr. etaje	Tip	Tip corp	Tip pereti	Inst.	Suprafata corp	Suprafata mansarda	Suprafata subsol	Suprafata totala	Val. impunere	Data calcul nerez.	Cota propr.	Debit			
1											56,10	0,00	0,00	56,10	315.377,37		100,00 %	189,00			
Proprietate		Rezidenți ala			2011		Supraf. desf.	Corp principal	Beton	Cu	56,10	0,00	0,00	56,10	315.377,37						
Informatii coproprietari:																					
Rol	Coproprietar										Mentiuți			Cota propr.							
1001849	ILIESCU ELISABETA										STRADA Garii Nr. 32, ORASUL GHIMBAV, judetul Brasov			100,00%							
Total														56,10	0,00	0,00	56,10	315.377,37		100,00%	189,00
Listă terenuri																					
Nr. Crt.	Matricola	Zona	Nr. cad.	Nr. C.F.	Impunere	Supr. ocup.	Supr. neocup.	Supr. totala	Tarla	Parcela	Coef.	Coef. corectie	Cota propr.	Debit							
1	Matricola: 181668, Impozit teren intravilan agricol: Arabii TEREN INTRAV. AGRICOL Adresa: STRADA Garii Nr. FN, ORASUL GHIMBAV, JUDEȚUL BRASOV, Suburbia: 3																				
	C				nr. doc. 1 / 19.01.2007	0,00	550,00	550,00			0,0051	3,0000	100,00%	8,00							
Informatii coproprietari:																					
Rol	Coproprietar										Mentiuți			Cota propr.							
1001849	ILIESCU ELISABETA										STRADA Garii Nr. 32, ORASUL GHIMBAV, judetul Brasov			100,00%							
Total														0,00	550,00	550,00					8,00

Listă contracte

Tip concesiune	Descriere Contract	Tarif	Suprafata	Alt Tip Termen Plata	Tip plata	Penal.	Maj.	Perioada Indexare	Data Initiala	Data Finala	Dpn d.	Frac t.	Luna/An	Suma Valuta
Detalii contract:														
	80 1-1-2022													
	CONTRACT													
	80/19.01.2007-													
	VINZARE IMOBIL-													
	CASA SI TEREN													
	CU PLATA IN RATE													
Contract	Lunar, Luna 1 a perioadei, Ziua 31	89.00	0.00		pe luna		Zilnica 0.01		01-01-2023	28-02-2025	Da	Da		
													/	Lei
													/	0,00 Lei
													/	Lei
													/	0,00 Lei
Total														0,00 Lei

Director Executiv,
Neamtu Mihaela



Intocmit,

Inspector Principal - Constanținescu Roxana Lucia





RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Nr. VMV 260609.1/ 9 iunie 2026

OBIECTUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală, conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare construcție	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim înaltime construcție	Sc -mp
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1

CLIENT:

Primaria ORAS GHIMBAV

UTILIZATORI DESEMNAȚI:

Primaria ORAS GHIMBAV

PROPRIETAR

BORCEA MARIA-CARMEN

EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2026
Datele de contact ale evaluatorului	str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 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.....	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	4
I.3. Utilizarea desemnată	5
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	5
I.5. Tipul valorii; premisa.....	5
I.6. Dreptul de proprietate evaluat	5
I.7. Data evaluării	6
I.8. Moneda evaluării	6
I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări	6
I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	8
I.11. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative	8
I.12. Utilizarea unui specialist	9
I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta.....	9
I.14. Tipul raportului	9
I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	10
I.16. Conformitatea evaluării cu SEV.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
II.2. Informații și date de intrare	11
II.3. Date despre zonă, aria de piață, vecinătăți și amplasare	11
II.4. Date despre proprietatea subiect.....	11
Capitolul III: ANALIZA DATELOR	12
Capitolul IV: EVALUARE.....	12
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	12



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

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

Tipul și adresa proprietății

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

Dreptul de proprietate evaluat

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

Utilizarea desemnată

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

Utilizator desemnat

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

Tipul valorii adecvată utilizării desemnate

Tipul valorii: **valoarea de despagubire in vederea exproprierei .**

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

Abordarea și metoda utilizată

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

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de despagubire a terenului va fi exprimată în lei la **data de 9 iunie 2026.**

Date de referință

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

Data evaluării: 9 iunie 2026

Data raportului: 9 iunie 2026

Rezultatul evaluării

Valoarea de despagubire :

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscala , conf HCL 65/2024	Inscris in Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	Sc -mp	Valoarea despagubirii
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1	186,891 lei



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Principiile evaluatorului (Etica, Competența, Conformitatea cu Standardele, Scepticismul profesional) așa cum sunt descrise în Cadrul general al evaluării (IVS 100) din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 în vigoare la data evaluării.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare
7. Nu mă aflu în nici un potențial conflict de interese sau subiectivism, legat de actuala misiune de evaluare.

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

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

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

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



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

I.3. Utilizarea desemnată

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

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală, conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim înaltime constructie	Sc -mp
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1

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

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

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

I.5. Tipul valorii; premisa

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

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data întocmirii prezentului Raport, proprietatea imobiliară este un teren intravilan arabil -, identificată prin Extrase de Carte Funciara Ghimbav, este proprietatea persoanei fizice BORCEA MARIA-CARMEN dobândit prin succesiune în cotă actuală 1/1.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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



La data evaluării, terenul are înscris sarcini.

C. Partea III. SARCINI

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

Dreptul de proprietate evaluat este presupus **drept deplin**.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **unie 2026**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **9 iunie 2026**.

I.8. Moneda evaluării

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

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări 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, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;



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

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

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

Legislația care stă la baza calculării valorii de despăgubire :

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

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

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

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

Nu am făcut verificări suplimentare asupra veridicității și legalității datelor din cuprinsul documentelor. Analiza documentelor cadastrale este limitată la observarea formei și preluarea suprafețelor, fără interpretare de specialitate; nu dețin competențe și formare profesională în domeniu topografic. Informațiile selectate despre piața specifică, despre caracteristicile preferate de participanții la piața specifică, despre atractivitatea proprietății imobiliare subiect la data evaluării, aparțin evaluatorului; acesta a filtrat informațiile relevante pe baza credibilității, în date de intrare.



I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

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

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

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

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

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

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- * Evaluatorul a examinat actele de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății 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 mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.



- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

I.12. Utilizarea unui specialist

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

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

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

I.14. Tipul raportului

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

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

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

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

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



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

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

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

I.16. Conformitatea evaluării cu SEV

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

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul de proprietate

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

Sarcini: conform extras de Carte Funciara 103981 Ghimbav.

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4628 / 22/01/2007	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 80, din 19/01/2007 emis de BNP CAZAN MARIA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:21459 LE reprezentand diferenta de pret si interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani 1) ORASUL GHIMBAV OBSERVAȚIE: (provenita din conversia CF 3485)



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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară subiect se află situată în localitatea Ghimbav.

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

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

II.4. Date despre proprietatea subiect

Descrierea proprietății

Imobil	Suprafata mp	Categoria de folosinta conform Extras Carte Funciara	An constructie	Zona fiscala , conf HCL 65/2024	pret lei /mp studiu de piata în conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal	Valoare lei
Teren	592	arabil		C	93	55056
Constructie	56.1	constructie din caramida	1958	C	2350	131835
Total						186,891



Capitolul III: ANALIZA DATELOR

Prezenul raport de evaluare este intocmit pentru determinarea valorii de despagubire pentru expropriere. Baza de cacul este Studiu de piata jud.Brasov si Jud.Covasna 2026 emis de Uniunea Nationala a Notarilor Public conform prevederilor din Legea 255/2010 .

Capitolul IV: EVALUARE

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

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

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

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

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ **alin. (5)** din Legea **nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

“Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit **art.77¹ alin.(5) din Legea nr. 571/2003** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.


Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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



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

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală, conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	Sc -mp	Valoarea despagubirii
Imobil	Ghimbay str. Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1	186,891 lei

DATA EVALUĂRII	9 iunie 2026
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – conform Legii 255/2010
- **Anexa nr. 2** - Fotografii
- **Anexa nr. 3**- Documente utilizate in procesul evaluarii

Fisa de calcul

Extras din Studiul de piata jud.Brasov si Jud. Covasna 2026 :
Orasul Ghimbav :

Imobil	Suprafata mp	Categoria de folosinta conform Extras Carte Funciara	An constructie	Zona fiscală, conf HCL 65/2024	pret lei /mp studiu de piata in conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal	Valoare lei
Teren	592	arabil		C	98	58056
Constructie	56.1	constructie din caramida	1958	C	2350	131835
Total						186,891

Terenuri situate in intravilanul localității

Destinatie/Utilizare	Leim*		
	ZONA "A"	ZONA "B"	ZONA "C"
Teren intravilan categoria de folosinta "zoni-constructiv"	290	246	202
Teren intravilan agricol reprezentand un singur corp funciar, cu suprafata cuprinsa intre 0 mp si 1000 mp inclusiv	135	114	93
Teren intravilan agricol reprezentand un singur corp funciar, cu suprafata cuprinsa intre 0 mp si 3000 mp inclusiv	114	97	81
Teren intravilan agricol reprezentand un singur corp funciar, cu suprafata cuprinsa intre 0 mp si 6000 mp inclusiv	101	85	69
Teren intravilan agricol reprezentand un singur corp funciar, cu suprafata cuprinsa intre 0 mp si 10.000 mp inclusiv	69	57	49

CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘII ȘI TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Clădiri de locuit individuale (familiale)

Simbol (cod) cadastral "CL = construcții de locuințe"

Tip constructiv 1.
Clădire cu cadre din beton armat sau cu pereți exteriori din cărămidă întoși sau din orice alte materiale rezultate în urma unui tratament termostatic similar

VECHIME	Leim**		
	ZONA "A"	ZONA "B"	ZONA "C"
Vecheime până la 10 ani inclusiv	3.010	3.020	3.360
Vecheime cuprinsă între 10 ani și 25 ani inclusiv	3.810	3.250	3.010
Vecheime cuprinsă între 26 ani și 40 ani inclusiv	3.130	2.890	2.690
Vecheime cuprinsă între 40 ani și 60 ani inclusiv	2.700	2.540	2.380
Vecheime peste 60 ani	2.350	2.180	2.010

- **Anexa nr. 2 - Fotografii**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103981 Ghimbav

Nr. cerere	13093
Ziua	23
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199709799



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

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

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 860-C1 Top: 1806/1/3	Jud. Brasov, UAT Ghimbav, Loc. Ghimbav	casa compusa din 2 camere, bucatarie, hol, wc in curte, construita inainte de anul 1958.

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 860 Top: 1806/1/3	592	suprafata din CF de hartie 591,85 mp.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	592	-	-	1806/1/3	suprafata din CF de hartie 591,85 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 860-C1 Top: 1806/1/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa compusa din 2 camere, bucatarie, hol, wc in curte, construita inainte de anul 1958.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/01/2026, 11:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului
Sc. 1 : 2000

Plan de proiectie: Stereografic 1970

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	70957	Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	GHIMBAV

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	A	70957	Imobil neamplasat.
Total		70957	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
1	CL	56.1	Regim inaltime P, nr. niveluri-1, S. construita desfasurata total: 56 mp, anul edificarii: inainte de 1958
Total		56.1	

Suprafata totala masurata a imobilului= 70957 mp
Suprafata din act= 70957 mp

Executant: SC TOPGIS ENGINEERING SRL

Sirete RO-BV- NR. 2393/2022

priza
Stoica Liviu

Serie RO-BV-E- NR. 01877/2014

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si arhivarea numerarului cadastral

Semnatura si parafa

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

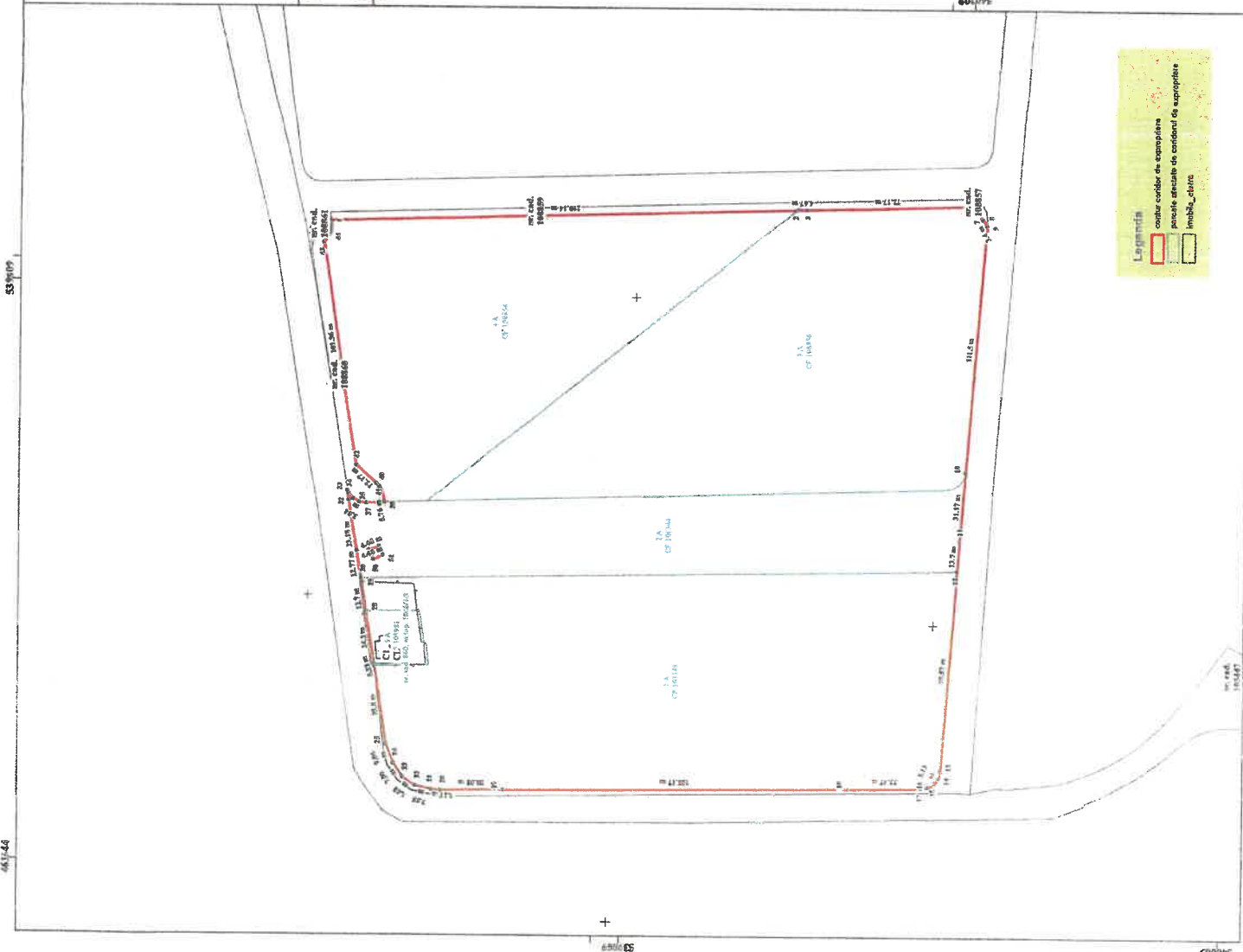
Semnatura si stampila

Serviciu Tehnic
de Liviu Stoica
Data: 2025.04.27
140136 4309'

Stampila ECPI

Data

Data: 27.04.2026





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

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 15 din 27-01-2026

În scopul: EVALUARE IMOBIL ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Ca urmare a cererii nr.1778 din 23.01.2026 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 103981, nr.cad.860 Top: 1806/1/3

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 159/25.11.2025

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. 103981
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf. extras CF anexat
- înscrieri privitoare la sarcini :conform extrasului de CF nr. 103981

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – arabil
- suprafața terenului – 592 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism /PUZ – aprobat cu HCL nr. 159/25.11.2025 – IS3
- Zonă pentru expoziții și conferințe
- 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, aprobat cu HCL nr. 159/25.11.2025

Pe teren există o construcție/casă compusă din 2 camere, bucatărie, hol, wc în curte, construită înainte de anul 1985

ZONIFICARE FUNCIONALĂ:

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism – IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe
- terenul se învecinează cu zona de protecție și de siguranță a Dn 500 Ghimbav – Brașov I și Dn 500 Ghimbav-Brașov II, distanța minimă variabilă conf aviz Transgaz nr. 64205/1885/31.08.2023 și de zona de protecție și siguranță față de conductă subterană dezafectată **(Dn 500 Ghimbav-Brașov I-6m)

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Utilizări admise	- Centru expozițional multifuncțional: - Hotel cu sala de conferințe,

	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentație publică - restaurant cafe-bar, - Mici centre comerciale, - Construcții / amenajări de cultură: - Expoziții, - Muzeu, - Bibliotecă, - Club, - Săli de reuniune, - Centru și complex cultural, - Cinematograf, - Teatru; - Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte)
Aliniament	<p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”
Retrageri	<p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <ul style="list-style-type: none"> - H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m -distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
Accese:	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime; - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. - Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor; - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus; - Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor; - Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice. - Trama stradală propusă se va corela cu PUZ-urile anterior aprobate, cu situația din teren și cu direcțiile strategice ale primăriei. Toate străzile vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică. - Se vor respecta profilele stradale propuse conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează: Profil stradal 1-1 DJ103C variabil existent și menținut astfel: carosabil variabil între 5,9 m și 7,6m, iar stânga dreapta parțial trotuare sau acostamente de maxim 6,00 m. Retragera minimă față de ax: 12,00 m. Profil stradal 2-2: 13,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m și din loc în loc spații verzi de 1,00 m. Retragera minimă față de ax: 11,50 m. Profil stradal 3-3: 10,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m. Retragera minimă față de ax: 10,00 m. <p>Construcții administrative</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial. <p>Construcții financiar-bancare</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu. <p>Construcții comerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

	<p>Construcții de cultură:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a. <p>Construcții de învățământ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii). <p>Construcții de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere; - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic. <p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <p>Construcții de cultură</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a. <p>Construcții de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic. <p>Construcții culturale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: - Pentru expoziții, muzeu: câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere; - Pentru bibliotecă, club, sală de reuniune, cazino, casă de cultură, centru și complex cultural, cinematograf, teatru: un loc la 10-20 de locuri în sală.
Parcelarea:	<ul style="list-style-type: none"> - Suprafața unei parcele va fi de minimum 500 mp; - Forma terenului se recomandă a fi rectangulară; - Zona pentru expoziții și conferințe (IS3) se va amplasa adiacent zonei pentru activități economice terțiare (IS2)
P.O.T. și C.U.T.	<p>Zonă pentru expoziții și conferințe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT max = 60% <p>Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <ul style="list-style-type: none"> - CUT max = 4,00
Înălțimea maximă admisă:	<p>S+P+6E</p> <p>Înălțimea max la coamă (m) de la cota terenului – 30 m</p>
Spații verzi:	<p>Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se va planta câte un arbore / pom fructifer la fiecare 50 mp de hală sau spații de depozitare, conform HCL Ghimbav Nr. 5/2023

Echiparea edilitară:

Zona de protecție infrastructură STS;

- **Transelectrica** - Prin adresa – acord emisă de Transelectrica cu nr. 13333/30.10.2024 se menționează că zona ce face obiectul PUZ este parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV Brașov-Brașov; Lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5 m stânga – dreapta măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV); Tronsonul cuprins este cel dintre stâlpii nr. 411 - nr. 412 (stâlp în interiorul zonei PUZ) și nr. 412 – nr. 413.

În interiorul zonei de protecție și de siguranță, sunt existente și menținute, următoarele obiective: în deschiderea dintre stâlpii 411 și 412: strada Hermann Oberth – DJ103C

Pentru faza DTAC vor fi îndeplinite următoarele condiții:

Se va solicita avizul din partea CNTEE Transelectrica SA pentru eventuale extinderi de rețele edilitare

La mobilarea zonei din punct de vedere urbanistic, ce va fi detaliată la faza DTAC, se va ține cont și se vor respecta prevederile normativelor tehnice

Pentru situațiile în care nu sunt respectate / verificate prevederile din Normativele / Reglementările

tehnice în vigoare, se va completa documentația cu un studiu de coexistență și/sau eliberare amplasament/analiză de risc

La faza DTAC a documentației trebuie obținut avizul de amplasament CNTEE Transelectrica SA ținând cont de prevederile Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012 și metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

- **Transgaz** – zona reglementată este traversată de două conducte de gaz magistrale Dn 500 Ghimbav – Brașov I și Dn 500 Ghimbav – Brașov II, ambele având zone de protecție și siguranță variabile conform cu prevederile avizului 86978/2401/17.10.2024 și 64205/1885/31.08.2023, după cum urmează:

- Dn 500 Racord Brașov I, tronson scos din funcțiune care generează o zonă de protecție de 6m – orice obiective, fără nici o restricție;

- Dn 500 Racord SRM Brașov II, DN 500 Ghimbav – SRM Brașov I (tronson în funcțiune):

• 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

• 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

• 20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumat, etc.

• 30m - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților

• 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

• 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

• 6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri - din marginea acestora;

• 6m - paralelism cu drumuri de - incinta/privata, alei pietonale - din marginea acestora

• 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax

• 5m - paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

• 6m - cămine de vizitare

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare / descărcare, pompa de distribuție;

În zona de protecție a conductelor de gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductelor, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conductele de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm);

În zona de protecție a conductelor de gaze (6m stânga-dreapta față de conducte), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța de 1,5m față de conductele de transport gaze.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane și supraterane de canalizații se va realiza în conformitate cu Ordinul nr. 47/1230/509/2003.

În zonele de intersecție cu drumurile de acces, incintă, conducta de transport gaze DN 500 Ghimbav –SRM Brașov I (tronson scos din funcțiune) se va proteja cu tub metalic conform legislației și normativelor în vigoare sau cu dale prefabricate din beton armat. Dalele se vor amplasa în patea superioară a drumului și vor depăși cu cca. 1,5m conducta de gaze, de o parte și de alta a acesteia. Se va întocmi un proiect tehnic de protejare al conductei de gaze ce se va aviza de CTE Transgaz S.A. Proiectul și lucrările va fi întocmit de societate autorizată ANRE. Lucrările de protejare a conductei de gaze vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne a Transgaz. În zona de protecție a

	<p>conductei de gaze lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual evitându-se lovirea conductei și a izolației acesteia.</p> <p>Se va asigura accesul neconditionat pe terenurile în cauză pentru intervenții la conductele de transport gaze, inclusiv pentru scoaterea din pământ a tronsonului dezafectat.</p> <p>- Apărarea împotriva inundațiilor – conform avizului S.G.A. Brașov nr. 123/2023 zona reglementată în PUZ este situată pe malul stâng al pârâului Ghimbășel; conform adresei S.G.A. Brașov nr. 7434/2022 în intravilanul or. Ghimbav pârâul Ghimbășel este regularizat pentru debite de calcul cu asigurarea de 5%; toate lucrările noi prevăzute în PUZ vor trebui dimensionate pentru debite cu asigurarea de 1%.</p>
Împrejuriri:	<p>Se vor realiza împrejuriri amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.</p> <p>- Împrejmuirea spre spațiul public va fi opacă sau semitransparentă</p>
Volumetria:	<p>-aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă</p> <p>-se vor folosi materiale și cromatică moderne</p> <p>-volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate</p> <p>-fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală</p>

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

EVALUARE IMOBIL ÎN VEDEREA EXPROPRIERII – înscris în CF nr. 103981 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 **6 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 FLIUNDRĂ



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



SECRETAR GENERAL
Dan SZINÁTOVYCI



Redactat
Insp. Andreea BESHARA
2ex/26.01.2026
Scutit de taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....2026.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



ÎNCADRARE ÎN PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 159/25.11.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355
www.primaria-ghimbav.ro

HOTĂRÂREA NR. ¹⁸⁹..... din data: 23.12.2025

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, județul Brașov, întrunit în ședință extraordinară în data de 23.12.2025,

Având în vedere Proiectul de hotărâre, Studiul de fezabilitate (S.F) pentru investiția „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43.985/16.12.2025, realizat de SC 2 GMG CONSART SRL, prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 4, alin. 2) și art. 5 din HG nr. 53/2011 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 863, lit. b) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, extras CF nr. 106344/Ghimbav, Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129. alin. 1), alin. 2), lit. b), c), alin. 4, lit. d), alin. 7, lit. a), d), e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare, Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Referatul de aprobare, avizele comisiilor de specialitate,

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții pentru cauză de utilitate publică de interes local „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, conform **Anexei nr. 1**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Sursa de finanțare se va asigura de la bugetul local și din sume atrase.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, situat în localitatea Ghimbav, județul Brașov, expropriator fiind Orașul Ghimbav, județul Brașov.

Art. 3. Se aprobă Lista proprietarilor și a imobilelor-terenuri supuse exproprierii, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor, care conțin valorile de despăgubire ce urmează a fi acordate proprietarilor, estimate în baza Raportului de evaluare nr. VMV 251127.2/22.12.2025, întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 45940/22.12.2025, conform **Anexei nr. 2**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr. VMV 251127.2/22.12.2025, întocmit de evaluator autorizat Verdeș Mihaela-Viorica, membru ANEVAR, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 45940/22.12.2025, pentru stabilirea valorii proprietății imobiliare cuprinse în coridorul de expropriere pe raza localității Ghimbav, aferente obiectivului de investiții „**Amenajare infrastructură pentru evenimente**”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, conform **Anexei nr. 3**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Sumele aferente despăgubirilor vor fi asigurate din bugetul local.

Art. 5. Valoarea despăgubirilor se achită de către Orașul Ghimbav, în mod eșalonat, prima tranșă în termen de cel mult 30 de zile de la data prezentei hotărâri, restul sumei după aprobarea bugetului local pe anul 2026.

Consemnarea sumelor se realizează prin deschiderea unui cont la bancă pe numele Orașului Ghimbav, la dispoziția proprietarilor privați, persoane fizice ale căror proprietăți urmează a fi afectate de realizarea obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov.

Art. 6. Planul topografic ce conține coridorul de expropriere, precum și lista imobilelor supuse exproprierii și sumelor individuale aferente despăgubirilor se aduc la cunoștința publică prin afișare la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, pe pagina de internet.

Art. 7. Coridorul de expropriere format din imobilele-terenuri identificate, se înscrie în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Orașului Ghimbav.

Art. 8. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se va realiza de către Primarul Orașului Ghimbav, prin compartimentele de specialitate.

Contrasemnează- Secretar general
Szinatovici Dan

Președinte de ședință
Drăgan Constantin-Adrian



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi „pentru”, 0 „împotrivă” și 0 „abțineri” din 14 consilieri prezenți la ședință și 15 consilieri în funcție.

Prezenta hotărâre se comunică
-Instituției Prefectului Județului Brașov,
-colecție,
-afișare,
-comunicare

ANEXA NR. 2

la Hotărârea Consiliului Local nr. *189* din data de 23.12.2025

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov

Nr. Crt.	Unitatea administrativ-teritorială/Județ	Numele și Prenumele titularului de dreptului de proprietate	Carte Funciară	Nr. cadastral	Suprafața -mp-	Categoria de folosință	Valoarea despăgubirilor -lei-
1.	Orașul Ghimbav, Județul Brașov	Orașul Ghimbav	103148/Ghimbav	103148	24.323	arabil	-
2.	Orașul Ghimbav, Județul Brașov	Scarlat Alexandru	106344/Ghimbav	106344	9.712	arabil	758.448
3.	Orașul Ghimbav, Județul Brașov	Orașul Ghimbav	108856/Ghimbav	108856	20.945	arabil	-
4.	Orașul Ghimbav, Județul Brașov	Orașul Ghimbav	108858Ghimbav	108858	15.385	arabil	-

**Contrasemnează Secretar general
Szinatovici Dan**

**Președinte de ședință
Drăgan Constantin Adrian**



Nr. 81 / 10.06.2026

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

Proiect de hotărâre
din10.06.2026.....

privind modificarea HCL Ghimbav nr. 33/26.02.2026

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere:

- HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente” Orașul Ghimbav , județul Brașov,
- HCL Ghimbav 33/26.02.2026 privind modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente” Orașul Ghimbav , județul Brașov,
 - Documentația tehnică întocmită de **S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L** și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente“, Orașul Ghimbav, județul Brașov,
 - Studiului de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L,
 - Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
 - Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local,
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,
- O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4)
- Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 28, alin. (5) coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată cu modificările și completările ulterioare,

-Situația patrimoniu a contribuabilului def. Iliescu Elisabeta,

- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat dna Verdeș Mihaela Viorica, membru ANEVAR, nr. VMV 260609.1/09.06.2026, înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 22765/09.06.2026, Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 22996/10.06.2026, referatul de aprobare,

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă modificarea HCL Ghimbav nr. 33/26.02.2026, în sensul că în cuprinsul art. 1, expresia „imobil construcție în suprafață de 42 mp, neintabulată, regim de înălțime P, construită înainte de anul 1958 „ se va citi: „**casă compusă din 2 camere, bucătărie, hol, wc în curte, regim înălțime P, nr. niveluri 1, suprafață construită desfășurată de 56.10 mp, anul edificării înainte de anul 1958.**

Art. 2 Celelalte prevederi ale HCL Ghimbav nr. 33/26.02.2026 rămân neschimbate.

Art. 3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav prin compartimentele de specialitate.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan

FLIUNDRA
IONEL

Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra

Digitally signed by FLIUNDRA
IONEL
Date: 2026.06.10 13:22:05
+03'00'

FP 07 - 01



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. 23054/10.06.2026

Referat de aprobare pentru modificarea HCL Ghimbav nr. 33/26.02.2026

Văzând documentația tehnică întocmită de *S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L.*, înregistrată la sediul Primăriei Ghimbav, prin reprezentant STOICA LIVIU și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, Referatul Compartimentului Registrul Agricol nr, 22996/10.06.2026, Studiul de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L.;

- Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 189 din data de 23.12.2025, privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov;

- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes national, județean și local;

- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederilor art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară,

Propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar,
Ionel Fliundra

FLIUNDRA
IONEL

Digitally signed by
FLIUNDRA IONEL

Date: 2026.06.10 13:52:22
+03'00'



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. 22996 / 10.06.2026

APROBAT

Primar Fliundra Ionel

FLIUNDRA
IONEL

Digitally signed by FLIUNDRA
IONEL
Date: 2026.06.10 13:28:00 +03'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

- Având în vedere documentația tehnică întocmită de **S.C. TOPGIS ENGINEERING S.R.L.**, înregistrată la sediul Primăriei Ghimbav, prin reprezentant **STOICA LIVIU** și Planul de amplasament și delimitare al imobilului (P.A.D), privind înscrierea suprafeței de 70.957 mp și construcție în suprafață de 56.10 mp, reprezentată de coridorul necesar obiectivului de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente“, Orașul Ghimbav, județul Brașov, în baza,

- Studiului de fezabilitate (S.F.) pentru investiția: „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, înregistrat sub nr. 43985/16.12.2025, realizat de S.C. 2 GMG CONSART S.R.L.;

- Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 189 din data de 23.12.2025, privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor-terenuri care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov;

- Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

- Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c), art. 286, alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederilor art. 28, alin. (5) din Legea nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 7, art. 8 alin. (1), art. 18 și art. 68 din Ordinul nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului

de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, se impune rectificarea actelor administrative emise în vederea aprobării și realizării procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, respectiv Dispoziția Primarului nr. 107/03.04.2026, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 32/26.02.2026, Hotărârea nr. 2/16.04.2026 a Comisiei de verificare a dreptului de proprietate și acordare despăgubiri , precum și Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 33/26.02.2026, împreună cu anexele care fac parte integrantă din acestea, pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 103148 Ghimbav, C.F. nr. 106344 Ghimbav, C.F. nr. 108856 Ghimbav, C.F. nr. 108858 Ghimbav și C.F. nr. 103981 Ghimbav, în suprafață totală de 70.957 mp, situate în intravilanul Orașului Ghimbav, județul Brașov, care constituie coridorul necesar obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov.

Rectificarea este necesară ca urmare a actualizării datelor tehnice rezultate din documentația cadastrală și din Planul de amplasament și delimitare a imobilului (P.A.D.), respectiv pentru modificarea suprafeței construcției înscrise în C.F. nr. 103981 Ghimbav, nr. cadastral 860, top. 1806/1/3, de la suprafața de 42,00 mp, astfel cum a fost evidențiată în actele administrative anterior menționate, la suprafața de 56,10 mp, conform documentației tehnice întocmite și recepționate, precum și pentru corelarea tuturor datelor tehnice și cadastrale aferente coridorului de expropriere și înscrierea acestora în evidențele de cadastru și carte funciară, în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local al Orașului Ghimbav.

Secretar general

Szinatovici Dan



Întocmit

Insp. Purcaru Marius



HOTĂRÂREA NR. 33 din data: 26.02.2026

HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

**privind modificarea și completarea HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind
declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții
„Amenajare infrastructură pentru evenimente”,
Orașul Ghimbav, județul Brașov**

Consiliul Local al Orașului Ghimbav, întrunit în ședință ordinară în data de 26.02.2026, Având în vedere Proiectul de hotărâre, HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, Studiul de fezabilitate (S.F) revizuit pentru obiectivul de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, înregistrat sub nr. 9668/23.02.2026, Proiectul de hotărâre privind aprobarea Studiului de Fezabilitate (S.F) revizuit și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, prevederile Legii nr. 255/2010 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederile art. 129, alin. 1), alin. 2), lit. b), c), alin. 4, lit. d), alin. 7, lit. a), d), e) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, raportul de specialitate, referatul de aprobare, Avizul comisiei de specialitate;

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

HOTĂRĂȘTE

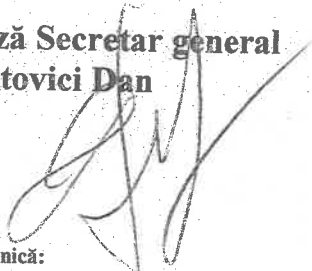
Art. 1. Se aprobă modificarea și completarea art. 1 al HCL Ghimbav nr. 188/23.12.2025 privind declararea de utilitate publică de interes local a obiectivului de investiții „Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, în sensul că obiectivul de investiții “Amenajare infrastructură pentru evenimente”, Orașul Ghimbav, județul Brașov, se completează și cu amplasamentul identificat în CF nr. 103981/Ghimbav, nr. cad. 860, nr. top. 1806/1/3, imobil construcție în suprafață de 42 mp, neintabulată, regim înălțime P, construită înainte de anul 1958 și teren în suprafață de 592 mp, proprietar Borcea Maria-Carmen, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Împotriva prezentei hotărâri se poate formula contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind Contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Oraşului Ghimbav prin compartimentele de specialitate.

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

Contrasemnează Secretar general
Szinatovici Dan



Preşedinte de şedinţă



Prezenta hotărâre se comunică:
- Instituției Prefectului Județului Braşov
- colecție
- afişare
- comunicare

FP 07 - 04

Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului
Sc. 1 : 2000

Plan de proiectie: Stereografic 1970

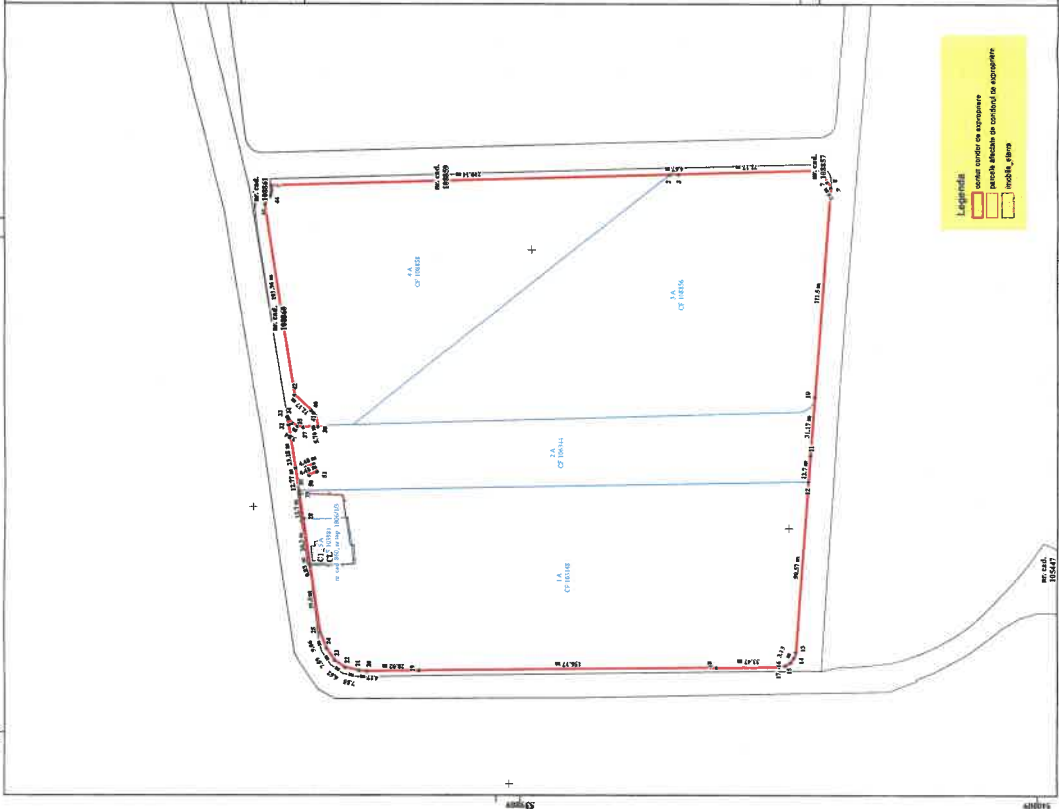
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	70957	Loc. Chimbav, Jud. Brasov

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	GHIMBAY

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	70957
Total		70957

B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)
1	CL	56.1
Total		56.1

<p>Suprafata totala masurata a imobilului= 70957 mp Suprafata din act= 70957 mp</p> <p>Executant: SC TOPGIS ENGINEERING SRL Seriile RO-BV-PC- IM. 2393/2022</p> <p>Stieța I.D.M.ia Seriile RO-BV-PC- IM. 0187/2014</p> <p>Confirm accetarea masuraturilor la teren, corectitudinea intorsii documentatiei cadastrale si corepondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Stamps: 14.04.2022</p>		<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea unitatilor cadastrale</p> <p>Semnatura si pusa</p> <p>Data</p> <p>Stampila BCPI</p>
--	--	---





RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN

Nr. VMV 260609.1/ 9 iunie 2026

OBIECTUL EVALUĂRII

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală , conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim înaltime constructie	Sc -mp
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1

CLIENT:

Primaria ORAS GHIMBAV

UTILIZATORI DESEMNAȚI:

Primaria ORAS GHIMBAV

PROPRIETAR

BORCEA MARIA-CARMEN

EVALUATOR Autorizat Membru titular ANEVAR	ing. VERDEȘ MIHAELA-VIORICA
Parafa	nr. 17055 – valabilă 2026
Datele de contact ale evaluatorului	str. Mihail Kogălniceanu nr.18-20, Mezanin, biroul 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.....	4
I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia	4
I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnati	4
I.3. Utilizarea desemnată	5
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	5
I.5. Tipul valorii; premisa.....	5
I.6. Dreptul de proprietate evaluat	5
I.7. Data evaluării	6
I.8. Moneda evaluării	6
I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări	6
I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator	8
I.11. Ipoteze si ipoteze speciale semnificative	8
I.12. Utilizarea unui specialist	9
I.13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta.....	9
I.14. Tipul raportului	9
I.15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	10
I.16. Conformitatea evaluării cu SEV.....	10
Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR.....	10
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	10
II.2. Informații și date de intrare	11
II.3. Date despre zonă, aria de piață, vecinătăți și amplasare	11
II.4. Date despre proprietatea subiect	11
Capitolul III: ANALIZA DATELOR	12
Capitolul IV: EVALUARE.....	12
Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	12



SINTEZA EVALUĂRII

Clientul și beneficiarul lucrării

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

Tipul și adresa proprietății

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

Dreptul de proprietate evaluat

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

Utilizarea desemnată

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

Utilizator desemnat

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

Tipul valorii adecvată utilizării desemnate

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

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

Abordarea și metoda utilizată

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

Moneda evaluării

În Raportul de Evaluare, valoarea de despagubire a terenului va fi exprimată în lei la **data de 9 iunie 2026.**

Date de referință

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

Data evaluării: 9 iunie 2026

Data raportului: 9 iunie 2026

Rezultatul evaluării

Valoarea de despagubire :

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală , conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	Sc -mp	Valoarea despagubirii
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1	186,891 lei



Capitolul I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

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

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

Certificarea evaluatorului

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Principiile evaluatorului (Etica, Competența, Conformitatea cu Standardele, Scepticismul profesional) așa cum sunt descrise în Cadrul general al evaluării (IVS 100) din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 în vigoare la data evaluării.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare
7. Nu mă aflu în nici un potențial conflict de interese sau subiectivism, legat de actuala misiune de evaluare.

I.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

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

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

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



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

I.3. Utilizarea desemnată

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

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală, conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	Sc -mp
Imobil	Ghimbav str.Hermann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1

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

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

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

I.5. Tipul valorii; premisa

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

I.6. Dreptul de proprietate evaluat

La data întocmirii prezentului Raport, proprietatea imobiliară este un teren intravilan arabil -, identificată prin Extrase de Carte Funciara Ghimbav, este proprietatea persoanei fizice BORCEA MARIA-CARMEN dobândit prin succesiune în cotă actuală 1/1.

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

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

B. Partea II. Proprietari și acte

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



La data evaluării, terenul are înscris sarcini.

C. Partea III. SARCINI

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

Dreptul de proprietate evaluat este presupus **drept deplin**.

I.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **îunie 2026**. Data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **9 iunie 2026**.

I.8. Moneda evaluării

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

I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului; limitări

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

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

Termenii de referință ai evaluării cuprind precizări privind orice limitări 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, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;



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

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

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

Legislația care stă la baza calculării valorii de despăgubire :

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

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

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

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

Nu am făcut verificări suplimentare asupra veridicității și legalității datelor din cuprinsul documentelor. Analiza documentelor cadastrale este limitată la observarea formei și preluarea suprafețelor, fără interpretare de specialitate; nu dețin competențe și formare profesională în domeniul topografic. Informațiile selectate despre piața specifică, despre caracteristicile preferate de participanții la piața specifică, despre atractivitatea proprietății imobiliare subiect la data evaluării, aparțin evaluatorului; acesta a filtrat informațiile relevante pe baza credibilității, în date de intrare.



I.10. Natura și sursa informațiilor utilizate de evaluator

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

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

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

Documente disponibile puse la dispoziție de client:

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

I.11. Ipoteze și ipoteze speciale semnificative

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

- * Evaluatorul a examinat actele de proprietate în baza cărora este deținut în proprietate imobilul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;
- * Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- * Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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.
- * Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- * Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fără să excludă posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.



- * Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- * Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- * Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- * Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- * Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing).
- * Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport.
- * Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

I.12. Utilizarea unui specialist

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

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

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

I.14. Tipul raportului

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

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

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

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

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



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

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

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

I.16. Conformitatea evaluării cu SEV

Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat cu abatere de la Standardelor de evaluare a bunurilor – editia 2025, deoarece valoarea de despăgubire se calculează conform Legii nr255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Capitolul II: PREZENTAREA DATELOR

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

Dreptul de proprietate

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

Sarcini: conform extras de Carte Funciara 103981 Ghimbav.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4628 / 22/01/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 80, din 19/01/2007 emis de BNP CAZAN MARIA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:21459 LE reprezentand diferenta de pret și interdicție de înstrăinare pe o perioadă de 10 ani 1) ORASUL GHIMBAV OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3485)	A1, A1.1



II.2. Informații și date de intrare

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

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

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară subiect se află situată în localitatea Ghimbav.

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

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

II.4. Date despre proprietatea subiect

Descrierea proprietății

Imobil	Suprafata mp	Categoria de folosinta conform Extras Carte Funciara	An constructie	Zona fiscala , conf HCL 65/2024	pret lei /mp studiu de piata în conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal	Valoare lei
Teren	592	arabil		C	93	55056
Constructie	56.1	constructie din caramida	1958	C	2350	131835
Total						186,891



Capitolul III: ANALIZA DATELOR

Prezenul raport de evaluare este intocmit pentru determinarea valorii de despagubire pentru expropriere. Baza de cacul este Studiu de piata jud.Brasov si Jud.Covasna 2026 emis de Uniunea Nationala a Notarilor Public conform prevederilor din Legea 255/2010 .

Capitolul IV: EVALUARE

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

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

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

Text publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 853 din 20 decembrie 2010. În vigoare de la 23 decembrie 2010

CAPITOLUL III Documentațiile cadastralePuneri în aplicare (1)

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

(8) Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ [alin. \(5\)](#) din [Legea nr. 571/2003](#) privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

Capitolul V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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



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

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ EVALUATĂ	Amplasare	Zona fiscală , conf HCL 65/2024	Inscris în Cartea Funciara	Numar Cadastral	An edificare constructie	Suprafata Teren mp	Categorie de folosinta teren	Regim inaltime constructie	Sc -mp	Valoarea despagubirii
Imobil	Ghimbav str.Herrmann Oberth nr.12	C	103981	103981	1958	592	arabil	P	56.1	186,891 lei

DATA EVALUĂRII	9 iunie 2026
Mihaela Viorica Verdes Evaluator Autorizat EPI, EBM Membru titular ANEVAR	

ANEXE

- **Anexa nr. 1** - Fise de calcul – conform Legii 255/2010
- **Anexa nr. 2** - Fotografii
- **Anexa nr. 3**- Documente utilizate in procesul evaluarii

Fisa de calcul

Extras din Studiul de piata jud.Brasov si Jud. Covasna 2026 :

Orasul Ghimbav :

Imobil	Suprafata mp	Categoria de folosinta conform Extras Carte Funciara	An constructie	Zona fiscală , conf HCL 65/2024	pret lei /mp studiu de piata in conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal	Valoare lei
Teren	592	arabil		C	93	55056
Constructie	56.1	constructie din caramida	1958	C	2350	131835
Total						186,891

Terenuri situate in intravilanul localității

Destinație/Utilizare	Leim*		
	ZONA "A"	ZONA "B"	ZONA "C"
Teren intravilan categoria de folosință "curți-constructivă"	290	246	202
Teren intravilan agricol reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m ² și 1000 m ² incluziv	135	114	83
Teren intravilan agricol reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m ² și 2000 m ² incluziv	114	97	61
Teren intravilan agricol reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m ² și 5000 m ² incluziv	101	86	63
Teren intravilan agricol reprezentând un singur corp funciar, cu suprafață cuprinsă între 0 m ² și 10.000 m ² incluziv	69	67	49

CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Clădiri de locuit individuale (familiale)

Simbol (cod) cadastral "CL - construcții de locuințe"

*Tip construcție 1.

Clădirile sau construcțiile din beton armat sau cu zăbrele, exteriorul din cărămidă și cărămidă și din orice altă materială realizate în urma unor tratamente termostabile chimice

VECHIME	Leim**du		
	ZONA "A"	ZONA "B"	ZONA "C"
Vecheime până la 10 ani inclusiv	3.010	3.020	3.390
Vecheime cuprinsă între 10 ani și 30 ani inclusiv	3.610	3.260	3.010
Vecheime cuprinsă între 30 ani și 50 ani inclusiv	3.130	2.890	2.600
Vecheime cuprinsă între 50 ani și 100 ani inclusiv	2.730	2.600	2.360
Vecheime peste 100 ani	2.360	2.180	2.010

- **Anexa nr. 2 - Fotografii**





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103981 Ghimbav

Nr. cerere	13093
Ziua	23
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199709799



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:3485

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

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

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 860-C1 Top: 1806/1/3	Jud. Brasov, UAT Ghimbav, Loc. Ghimbav	casa compusa din 2 camere, bucatarie, hol, wc in curte, construita inainte de anul 1958.

B. Partea II. Proprietari și acte

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

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 860 Top: 1806/1/3	592	suprafata din CF de hartie 591,85 mp.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	592	-	-	1806/1/3	suprafata din CF de hartie 591,85 mp.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 860-C1 Top: 1806/1/3	construcții de locuințe	-	Cu acte	casa compusa din 2 camere, bucatarie, hol, wc in curte, construita inainte de anul 1958.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/01/2026, 11:29

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de Amplasament si Delimitare a imobilului
Sc. 1 : 2000

Plan de proiectie: Stereografic 1970

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	70957	Loc. Ghimbav, Jud. Brasov

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	GHIMBAV

A. Date referitoare la teren		
Nr parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	70957
Total		70957

B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
1	CL	56.1
Total		56.1

Suprafata totala masurata a imobilului= 70957 mp
Suprafata din act= 70957 mp

Executant SC TOPGIS ENGINEERING SRL
Seria RO-B2- NR. 2393/2022

Stoica Liviu
Seria RO-BV-F- NR. 0187/2014

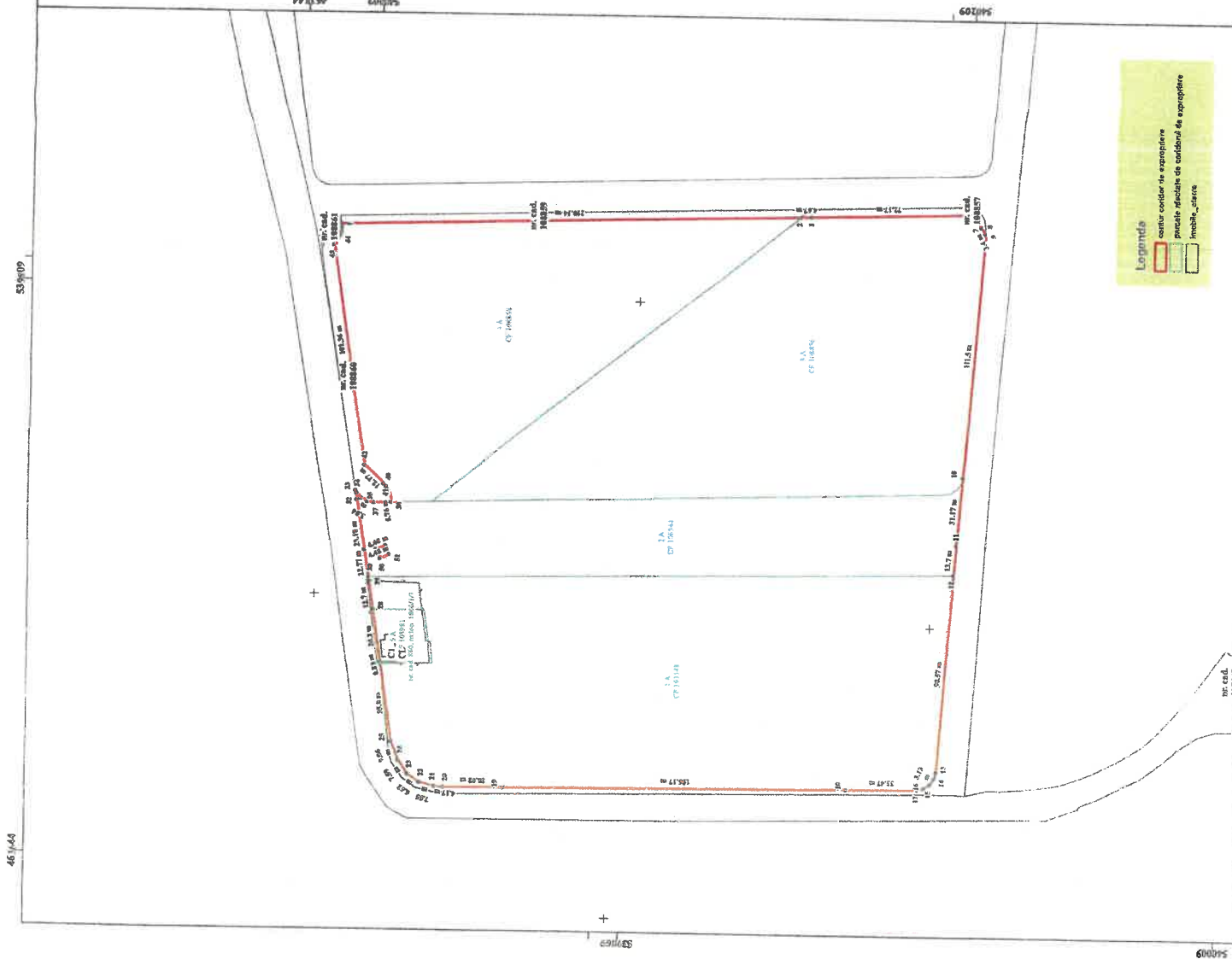
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestia cu realitatea din teren

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parea
Data: 27.04.2026

Semnatura si stampila
Data: 27.04.2026

Stampila BC71





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. 15 din 27.01.2026

În scopul: EVALUARE IMOBIL ÎN VEDEREA EXPROPRIERII

Ca urmare a cererii nr.1778 din 23.01.2026 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 103981, nr.cad.860 Top: 1806/1/3

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 159/25.11.2025

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. 103981
- drept de proprietate asupra terenului/imobilului: conf. extras CF anexat
- înscrieri privitoare la sarcini :conform extrasului de CF nr. 103981

2. REGIMUL ECONOMIC

- folosința actuală a terenului – arabil
- suprafața terenului – 592 mp
- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism /PUZ – aprobat cu HCL nr. 159/25.11.2025 – IS3
- Zonă pentru expoziții și conferințe
- 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, aprobat cu HCL nr. 159/25.11.2025

Pe teren există o construcție/casă compusă din 2 camere, bucatărie, hol, wc în curte, construită înainte de anul 1985

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ :

- destinația terenului stabilită prin documentația de urbanism – IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe
- terenul se învecinează cu zona de protecție și de siguranță a Dn 500 Ghimbav – Brașov I și Dn 500 Ghimbav-Brașov II, distanța minimă variabilă conf aviz Transgaz nr. 64205/1885/31.08.2023 și de zona de protecție și siguranță față de conductă subterană dezafectată *(Dn 500 Ghimbav-Brașov I-6m)

Restricții/regim special instituit	Zona de protecție 2 față de aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav
Utilizări admise	- Centru expozițional multifuncțional: - Hotel cu sala de conferințe,

	<ul style="list-style-type: none"> - Alimentație publică - restaurant cafe-bar, - Mici centre comerciale, - Construcții / amenajări de cultură: - Expoziții, - Muzeu, - Bibliotecă, - Club, - Săli de reuniune, - Centru și complex cultural, - Cinematograf, - Teatru; - Amenajări cu caracter temporar pentru evenimente culturale (concerte)
Aliniament	<p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - minim 5,00 m față de aliniamentul reglementat, rezultat în urma modernizării străzilor, conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”
Retrageri	<p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <ul style="list-style-type: none"> - H/2, dar nu mai puțin de 5,00 m -distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri; - distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
Accese:	<ul style="list-style-type: none"> - Parcela va avea asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate (servitute de trecere) de minim 4,00 m lățime; - Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. - Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor; - În cazul parcelelor cu acces din două drumuri, accesul se va face din drumul cu traficul cel mai redus; - Se vor asigura accese pietonale potrivit importanței și destinației construcțiilor; - Accesele pietonale vor permite în mod obligatoriu circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice. - Trama stradală propusă se va corela cu PUZ-urile anterior aprobate, cu situația din teren și cu direcțiile strategice ale primăriei. Toate străzile vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică. - Se vor respecta profilele stradale propuse conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează: Profil stradal 1-1 DJ103C variabil existent și menținut astfel: carosabil variabil între 5,9 m și 7,6m, iar stânga dreapta parțial trotuare sau acostamente de maxim 6,00 m. Retragera minimă față de ax: 12,00 m. Profil stradal 2-2: 13,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m și din loc în loc spații verzi de 1,00 m. Retragera minimă față de ax: 11,50 m. Profil stradal 3-3: 10,00 m propus astfel: carosabil de 7,00 m, iar simetric față de ax trotuare de min. 3,00 m. Retragera minimă față de ax: 10,00 m. Construcții administrative - Accese carosabile separate: acces oficial, acces pentru personal, acces pentru public, acces de serviciu, după cum urmează: - accesul carosabil oficial va fi prevăzut până la intrarea principală a clădirii; - accesele carosabile pentru personal și cel pentru public vor fi prevăzute cu locurile de parcare aferente; - aleile carosabile de serviciu vor fi rezolvate fără a intersecta accesul oficial. Construcții financiar-bancare - Se vor asigura accese carosabile separate pentru: accesul oficial, accesul personalului, accesul publicului, acces la tezaur, acces de serviciu. Construcții comerciale - Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. - În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: - Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului; - Platforme de depozitare și accese mașini și utilaje speciale separate de aleile carosabile destinate consumatorilor.

	<p>Construcții de cultură:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a. <p>Construcții de învățământ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. - Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii). <p>Construcții de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere; - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,50 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25,00 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic. <p>IS3 - Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <p>Construcții de cultură</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru toate categoriile de construcții de cultură se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare. - În funcție de destinația construcției sau a amenajării vor fi prevăzute: - alei carosabile în interiorul amplasamentului și parcajele aferente, în cazul în care accesul se face din străzi de categoria I sau a II-a; - parcaje necesare în interiorul amplasamentului, în cazul în care accesul se realizează direct din străzi de categoria a III-a. <p>Construcții de turism</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile de turism vor fi prevăzute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal și acces tehnic de întreținere. - Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maximum 25 m, vor avea o lățime minimă de 3,5 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevăzute cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere. - Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic. <p>Construcții culturale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pentru construcțiile culturale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori sau spectatori și personal, după cum urmează: - Pentru expoziții, muzeu: câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere; - Pentru bibliotecă, club, sală de reuniune, cazino, casă de cultură, centru și complex cultural, cinematograful, teatru: un loc la 10-20 de locuri în sală.
Parcelarea:	<ul style="list-style-type: none"> - Suprafața unei parcele va fi de minimum 500 mp; - Forma terenului se recomandă a fi rectangulară; - Zona pentru expoziții și conferințe (IS3) se va amplasa adiacent zonei pentru activități economice terțiare (IS2)
P.O.T. și C.U.T.	<p>Zonă pentru expoziții și conferințe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - POT max = 60% <p>Zonă pentru expoziții și conferințe</p> <ul style="list-style-type: none"> - CUT max = 4,00
Înălțimea maximă admisă:	<p>S+P+6E</p> <p>înălțimea max la coamă (m) de la cota terenului – 30 m</p>
Spații verzi:	<p>Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se va planta câte un arbore / pom fructifer la fiecare 50 mp de hală sau spații de depozitare, conform HCL Ghimbav Nr. 5/2023

Echiparea edilitară:

Zona de protecție infrastructură STS;

- **Transelectrica** - Prin adresa – acord emisă de Transelectrica cu nr. 13333/30.10.2024 se menționează că zona ce face obiectul PUZ este parțial în interiorul zonei de protecție și siguranță a LEA 400kV Bradu-Brașov; Lățimea normată a zonei de protecție și de siguranță este de 75 m (37,5 m stânga – dreapta măsurat perpendicular pe axul LEA de 400kV); Tronsonul cuprins este cel dintre stâlpii nr. 411 - nr. 412 (stâlp în interiorul zonei PUZ) și nr. 412 – nr. 413.

În interiorul zonei de protecție și de siguranță, sunt existente și menținute, următoarele obiective: în deschiderea dintre stâlpii 411 și 412: strada Hermann Oberth – DJ103C

Pentru faza DTAC vor fi îndeplinite următoarele condiții:

Se va solicita avizul din partea CNTEE Transelectrica SA pentru eventuale extinderi de rețele edilitare

La mobilarea zonei din punct de vedere urbanistic, ce va fi detaliată la faza DTAC, se va ține cont și se vor respecta prevederile normativelor tehnice

Pentru situațiile în care nu sunt respectate / verificate prevederile din Normativele / Reglementările

tehnice în vigoare, se va completa documentația cu un studiu de coexistență și/sau eliberare amplasament/analiză de risc

La faza DTAC a documentației trebuie obținut avizul de amplasament CNTEE Transelectrica SA ținând cont de prevederile Legii energiei electrice și gazelor naturale nr. 123/2012 și metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea.

- **Transgaz** – zona reglementată este traversată de două conducte de gaz magistrale Dn 500 Ghimbav – Brașov I și Dn 500 Ghimbav – Brașov II, ambele având zone de protecție și siguranță variabile conform cu prevederile avizului 86978/2401/17.10.2024 și 64205/1885/31.08.2023, după cum urmează:

- Dn 500 Racord Brașov I, tronson scos din funcțiune care generează o zonă de protecție de 6m – orice obiective, fără nici o restricție;

- Dn 500 Racord SRM Brașov II, DN 500 Ghimbav – SRM Brașov I (tronson în funcțiune):

• 20m - locuințe individuale/colective, construcții industriale, sociale și administrative, obiective destinate a fi ocupate de oameni sau în care își vor desfășura activitatea personal uman cu regimul maxim de înălțime P+3E

• 200m - clădiri cu patru sau mai multe etaje

• 20m - organizări de șantier, față de orice zone de relaxare, recreere, locuri de fumător, etc.

• 30m - depozite GPL, carburanți, stații de distribuție a carburanților

• 6m - construcții ușoare, fără fundații, altele decât clădirile destinate a fi ocupate de oameni

• 20m - stații electrice și posturi de transformare a energiei electrice

• 6m - platforme betonate, parcări auto, alei, împrejmuiri - din marginea acestora;

• 6m - paralelism cu drumuri de - incinta/privata, alei pietonale - din marginea acestora

• 18m - paralelism cu drumuri vecinale, comunale, străzi - din ax

• 5m - paralelism cu rețele de utilități (apa, canalizare, cabluri electrice sau de telecomunicații etc.)

• 6m - cămine de vizitare

Distanțele se consideră față de cel mai apropiat punct al obiectivelor, față de limita zonelor, față de poziția rezervorului, gura de alimentare / descărcare, pompa de distribuție;

În zona de protecție a conductelor de gaze, de (6+6) m de o parte și de alta a conductelor, sunt interzise circulația vehiculelor, depozitări de materiale, precum și lucrările ce ar putea afecta conductele de gaze, zona având destinația de spațiu verde și nu se vor planta arbori și arbuști cu rădăcini profunde (mai mari de 50 cm);

În zona de protecție a conductelor de gaze (6m stânga-dreapta față de conducte), împrejmuirea terenului va avea structură de rezistență ușoară, fiind excluse gardurile din beton, cărămidă sau cu soclu din beton sau cărămidă. Fundațiile stâlpilor împrejmuirii vor fi individuale (tip pahar) și se vor amplasa la distanța de 1,5m față de conductele de transport gaze.

Obținerea avizelor de amplasare a obiectivelor cât și a intersecțiilor subterane și supraterane de canalizații se va realiza în conformitate cu Ordinul nr. 47/1230/509/2003.

În zonele de intersecție cu drumurile de acces, incintă, conducta de transport gaze DN 500 Ghimbav –SRM Brașov I (tronson scos din funcțiune) se va proteja cu tub metalic conform legislației și normativelor în vigoare sau cu dale prefabricate din beton armat. Dalele se vor amplasa în partea superioară a drumului și vor depăși cu cca. 1,5m conducta de gaze, de o parte și de alta a acesteia. Se va întocmi un proiect tehnic de protejare al conductei de gaze ce se va aviza de CTE Transgaz S.A. Proiectul și lucrările va fi întocmit de societate autorizată ANRE. Lucrările de protejare a conductei de gaze vor fi executate cu respectarea strictă a procedurii interne a Transgaz. În zona de protecție a

	<p>conductei de gaze lucrările de săpătură și umplutură se vor executa manual evitându-se lovirea conductei și a izolației acesteia.</p> <p>Se va asigura accesul neconditionat pe terenurile în cauză pentru intervenții la conductele de transport gaze, inclusiv pentru scoaterea din pământ a tronsonului dezafectat.</p> <p>- Apărarea împotriva inundațiilor – conform avizului S.G.A. Brașov nr. 123/2023 zona reglementată în PUZ este situată pe malul stâng al pârâului Ghimbășel; conform adresei S.G.A. Brașov nr. 7434/2022 în intravilanul or. Ghimbav pârâul Ghimbășel este regularizat pentru debite de calcul cu asigurarea de 5%; toate lucrările noi prevăzute în PUZ vor trebui dimensionate pentru debite cu asigurarea de 1%.</p>
Împrejuiri:	<p>Se vor realiza împrejuriri amplasate pe limitele de proprietate care nu se învecinează cu străzi, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.</p> <p>- Împrejurirea spre spațiul public va fi opacă sau semitransparentă</p>
Volumetria:	<p>-aspectul exterior al clădirilor va fi în concordanță cu funcțiunea propusă</p> <p>-se vor folosi materiale și cromatică moderne</p> <p>-volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate</p> <p>-fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală</p>

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

EVALUARE IMOBIL ÎN VEDEREA EXPROPRIERII – înscris în CF nr. 103981 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 6 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



ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ



SECRETAR GENERAL
Dan SZINAI TOVICI



Redactat
Insp. Andreea BESHARA
2ex/26.01.2026
Scutit de taxa

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de2026.



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



ÎNCADRARE ÎN PUZ aprobat cu HCL Ghimbav nr. 159/25.11.2025