

DISPOZIȚIA
privind convocarea Consiliului Local Ghimbav în ședință ordinară
în data de 23 ianuarie 2020

Primarul Orașului Ghimbav,
Având în vedere prevederile art. 133, alin. 1, art. 134, alin. 1, lit. a), alin. 2, alin. 3, lit. a) din
OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
În temeiul art. 196, alin. 1, lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

DISPUNE

Art. 1. Se convoacă ședința ordinară a Consiliului Local Ghimbav pentru ziua de **joi, 23.01.2020, ora 16³⁰**, la sediul Primăriei Orașului Ghimbav, în sala de ședințe.

Art. 2. Documentele înscrise în Proiectul ordinii de zi a ședinței, anexat prezentei, sunt puse la dispoziția consilierilor locali ai Consiliului Local Ghimbav în format fizic și electronic.

Art. 3. Proiectele de hotărâre înscrise pe ordinea de zi, însoțite de documentele prevăzute de lege, se trimit spre avizare Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Ghimbav.

Art. 4. Cu privire la proiectele de hotărâre se pot formula și depune amendamente în condițiile art. 138, alin. 12 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei dispoziții se încredințează Secretarul General al Orașului Ghimbav.

Art. 6. În conformitate cu prevederile art. 197, alin. 1, art. 252, alin. 1, lit. c), ale art. 255 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrative și ale art. 3, alin. 1 din Legea nr. 554/2004 – legea contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta Dispoziție se înaintează Prefectului Județului Brașov pentru exercitarea controlului de legalitate.

Primar
Toma Dorel



Vizat de legalitate
Secretar general Szinatovici Dan

Redactat în 3 exemplare:
1 ex. dosar,
1 ex. Prefectură,
1 ex. afișare



PROIECT DE ORDINE DE ZI
a ședinței ordinare a Consiliului Local Ghimbav din data de joi – 23.01.2020

1. Aprobarea procesului - verbal al ședinței extraordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 18.12.2019,
2. Aprobarea procesului - verbal al ședinței ordinare a Consiliului Local al Orașului Ghimbav din data de 23.12.2019,
3. Aprobarea Proiectului de ordine de zi,
4. Proiect de hotărâre privind aprobarea Organigramei și a Statului de funcții ale aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav - inițiator Primar Toma Dorel, C 1, 3,
5. Proiect de hotărâre privind stabilirea, începând cu data de 01.01.2020, a salariilor de bază pentru funcționarii publice și personalul contractual din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Ghimbav - inițiator Primar Toma Dorel, C 1, 3
6. Proiect de hotărâre pentru modificarea HCL Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea modului de întocmire și ținere la zi a registrului agricol pe raza Orașului Ghimbav - inițiator Primar Toma Dorel, C 3
7. Proiect de hotărâre privind încheierea unui contract de asistență juridică cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva - inițiator Primar Toma Dorel, C 3
8. Proiect de hotărâre privind actualizare Deviz general la lucrarea „Modernizarea străzilor Gențianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov” - inițiator Primar Toma Dorel, C 1,
9. Proiect de hotărâre privind scutirea asociației “Samariteanul Milos” de la plata impozitului pe clădire și teren aferent anului 2020 - inițiator Primar Toma Dorel, C 1, 2
10. Diverse

Secretar general
Szinatovici Dan



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV

Str. Lungă, nr. 69, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Proces - verbal

întocmit astăzi 18.12.2019 ora 16⁰⁰

cu ocazia întrunirii Consiliului Local Ghimbav în sedință extraordinară

Prezenți fiind: Rusea Constantin, Horgoș Vasile, Dermengiu Melania, Hârdea Drăgan Vasilica Larisa, Samson Liviu, Flueraș Marian, Petrescu Vlad, Neagoe Mihai, Popelea Bogdan, Bîrsan George, Parascan Marius, Toader Rausch Adrian, Cernea Marian.

Absenți fiind: Cușai Daniel.

Sedința este prezidată de: dl Toader Rausch Adrian.

Din partea primăriei participă: Primar – Toma Dorel, secretar general – Szinatovici Dan, Viceprimar – Fliundra Ionel, Consilier juridic în aparatul de lucru permanent al C.L. - Antonescu Alina.

Se propune următoarea **ordine de zi:**

1. Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință ce va conduce lucrările Consiliului Local Ghimbav în luna decembrie 2019 – februarie 2020 – inițiator Viceprimar Fliundra Ionel,
2. Proiect de hotărâre privind aprobarea Actului adițional nr. 1 la Contractul de Delegare a Gestunii Serviciului de Transport Public Local de Călători nr. 1/2018 – inițiator Viceprimar Fliundra Ionel.

Se trece la punctul 1

Se prezintă punctul de vedere al comisiei nr. 3.

Se supune la vot și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aproba HCL nr. 159/2019.

Se trece aprobarea proiectului ordinii de zi

Se prezintă ordinea de zi

Se supune la vot și cu 14 voturi pentru și niciunul împotriva se aprobă HCL nr. 160/2019

Se trece la punctul 2

Se prezintă punctul de vedere al comisiei nr.1.

S-au propus amendamente:

Înființarea unei stații în zona Vissman, înființarea unei stații pe str. Crizantemei colț cu Margaretei, ultima plecare de la stadionul Municipal să fie ora 23.30.

Se supune la vot și cu 12 voturi pentru și 2 abțineri (Samson și Horgoș) se aprobă.

Se supune la vot amendamentul și cu 13 voturi pentru și 1 abținere (Samson) se aprobă HCL nr. 161/2019

Dl Samson dorește a se consemna că s-a abținut de la vot pentru că dl Danu nu s-a prezentat la ședință, ar fi trebuit să explice sumele solicitate pentru compensarea cheltuielilor.

Dl Primar consideră că inițiatorul, adică dl Viceprimar nu poate împuternici primarul cu ducerea la îndeplinire a unui proiect.

Dl Viceprimar consideră că mandatarea primarului a fost aprobată de către Consiliul Local și proiectul este corect.

Dl Președinte constată că ordinea de zi a fost epuizată și nemaifiind probleme, declară ședința închisă, drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal spre cele legale.

**Președinte,
Toader Rausch Adrian**



**Secretar general,
Szinatovici Dan**

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

Str. Lungă, nr. 69, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Proces - verbal
întocmit astăzi 23.12.2019 ora 16⁰⁰
cu ocazia întrunirii Consiliului Local Ghimbav în sedință ordinară

Prezenți fiind: Rusea Constantin, Horgoș Vasile, Dermengiu Melania, Hârdea Drăgan Vasilica Larisa, Samson Liviu, Flueraș Marian, Petrescu Vlad, Neagoe Mihai, Popelea Bogdan, Bîrsan George, Parascan Marius, Toader Rausch Adrian, Cernea Marian, Cusai Daniel

Absenți fiind: Nu sunt.

Sedința este prezidată de: dl Toader Rausch Adrian.

Din partea primăriei participă: Primar – Toma Dorel, secretar general – Szinatovici Dan, Viceprimar – Fliundra Ionel, Consilier juridic în aparatul de lucru permanent al C.L. - Antonescu Alina.

Se propune următoarea **ordine de zi:**

1. Aprobarea procesului -verbal al sedintei ordinare a Consiliului Local al Orasului Ghimbav din data de 28.11.2019,
2. Aprobarea Proiectului de ordine de zi,
3. Proiect de hotarare privind aprobarea Organigramei si a Statului de functii ale aparatului de specialitate al Primarului Orasului Ghimbav,
4. Proiect de hotarare privind rectificarea bugetului local pe anul 2019,
5. Proiect de hotarare privind aprobarea contului de executie aferent trimestrului IV al anului 2019,
6. Proiect de hotarare privind stabilirea taxelor si impozitelor locale pentru anul fiscal 2020,
7. Proiect de hotarare privind revizuire Studiu de fezabilitate „Extindere retele canalizare menajera in zona Transilana II”,
8. Proiect de hotarare privind alocarea de la bugetului local a unor fonduri pentru Parohia Ortodoxa I „Sfanta Treime”,
9. Diverse.

Se trece la punctul 1

Se supune la vot si cu 14 voturi si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 162/2019.

Se trece la punctul 2

Se propune suplimentarea ordinii de zi cu:

Proiect de hotarare privind aprobarea rețelei școlare a unitatilor de invatamant din localitatea Ghimbav pentru anul școlar 2020 – 2021.

Se supune la vot amendamentul si in unanimitate se aproba .

Se supune la vot ordinea de zi cu amendamentul aprobat si cu 14 voturi pentru si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 163/2019

Se trece la punctul 3

Se prezinta punctul de vedere al comisiei 1 si 3

La comisia nr. 1 s-a propus amendament.

1. Infiintarea cabinet viceprimar

2. Modificarea postului la compartimentul patrimoniu in superior

3. Compartimentul achizitii sa se subordoneze secretarului general. Compartimentul patrimoniu si investitii sa cuprinda si proiecte europene si autorizari.

4. Consilierul juridic din cadrul compartimentului contabilitate sa fie incadrat la compartimentul juridic al primariei.

Dl Fliundra propune ca postul de la urbanism sa fie incadrat pe grad superior in loc de asistent.

D-na Dermengiu invoca art. 129 din OUG 57/2019, care prevede ca organigrama si statutul de functii se aproba de Consiliul local la propunerea primarului.

La ora 16.12 participa la sedinta si dl Samson Liviu.

Dl Primar atrage atentia ca la compartimentul urbanism nu mai este nici un angajat si anunta ca retrage proiectul de pe ordinea de zi.

Se trece la punctul 4.

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr.1.

Se supune la vot si cu 15 voturi pentru si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 164/2019

Se trece la punctul 5

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr. 1

Se supune la vot si cu 15 voturi pentru si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 165/2019.

Se trece la punctul 6

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr. 1

Se supune la vot si cu 13 voturi pentru si 2 abtineri (Flueras, Parascan) se aproba HCL nr. 166/2019.

Se trece la punctul 7

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr. 1.

D-na Dragan considera ca trebuie gasita o firma care sa intocmeasca demersurile fara a mai fi nevoie sa se tot revizuiasca.

Prin prezentarea comisiei se motiveaza necesitatea revizuirii,

Se supune la vot si cu 15 voturi pentru si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 167/2019

Se trece la punctul 8

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr. 1.

Se specifica ca nu exista avizul Compartimentului juridic si de la compartimentul contabilitate s-a raspuns ca nu au fost depuse acte in justificare.

D-na Dermengiu reitereaza ca si alta data pe cand parohia a inaintat cerere aceea nu a ajuns in consiliu.

Dl Birsan solicita punctul de vedere al secretarului general. Acesta da relatii conform referatului compartimentului juridic si justifica refuzul de viza.

Dl Primar atrage atentia ca s-a primit adresa de la monumente pentru protejarea bisericii. Intreaba cum se fac lucrari la cealalta biserică, dacă există autorizație de construire și cum s-au alocat sumele.

Dl Viceprimar arata ca biserica este in pericol pentru ca s-a decopertat ilegal. S-a consultat cu inspectorii Curtii de conturi care are arata, ca pentru monumentele de cultura trebuie alocati bani de la bugetul de stat.

Solutia propusa de dl secretar general este ca cei 150.000 lei sa fie returnati iar in cazul in care in justitia castiga parohia ii va reprimii, astfel deblocandu-se situatia.

Se supune la vot si cu 4 voturi pentru (Dermengiu, Horgos, Popelea, Samson) si cu 11 abtineri proiectul de hotarare nu se aproba.

Se trece la punctul suplimentar al ordinii de zi.

Se prezinta punctul de vedere al comisiei nr.1.

Se supune la vot si cu 15 voturi pentru si niciunul impotriva se aproba HCL nr. 168/2019.

Se trece la diverse.

Se prezinta adresa S.C. Comprest SA prin care sesizeaza ca unele asociatii de proprietari nu doresc sa incheie contracte de colectare a deseurilor.

Dl Secretar general da unele raspunsuri si clarificari legale.

Dl Viceprimar considera ca asa cum Compania apa merge pe teren pentru incasari si Comprestul s-ar putea organiza.

Referitor la ilegal, primarul s-a referit la raportul auditorului care a considerat ca contractul de delegare al serviciului de salubritate este ilegal si important.

Dl Popelea sesizeaza ca la intrarea dinspre Codlea nu mai avem niciun indicator de intrare in localitate.

Dl Samson intreaba in ce stadiu este lucrarea de pe DN1 intersectia cu DJ 103C.

Dl Fliundra informeaza ca la primavara se vor finaliza lucrarile.

Dl Primar intreaba cine a blocat lucrarile si nu primeste nici un raspuns.

Dl Parascan intreaba de ce nu s-au dat premii si solicita din nou limitele localitatii.

D-na Dragan solicita realizare de studiu pentru extinderea Scolii generale in curtea Scolii mici.

Dl Primar arata ca scoala este revendicata de Biserica Evanghelica.

Dl Neagoe intreaba in ce stadiu sunt reparatiile propuse la scoala.

Dl Viceprimar arata ca perdeaua care s-a montat a fost pentru protectie deoarece acea scoala s-a tot reparat. A fost bugetat cu DALI pentru reamenajare scoala.

Arata ca s-au blocat lucrarile deoarece angajatii nu-si fac treaba si daca sunt interviuati considera ca sunt fortati.

Intreaba cine a stabilit cumpararea a 13 telefoane, iar unii colegi din consiliu nu au telefon.

Cunoaste ca s-au alocat sume pentru evenimente culturale, dar cadourile pentru copii au fost de o calitate indoielnica si cu pret mult scazut.

Dl Birsan intreaba care este stadiul statiilor de autobuz.

Dl Cusai intreaba de ce nu s-au prevazut sportivii.

Dl Primar, referitor la cultura arata ca exista un compartiment care a gestionat evenimentul si este surprins acum ca a aflat de sponsorizari.

Atrage atentia ca asupra cladirii scolii se pot face doar reparatii curente.

Arata din nou ca activitatea la urbanism se va ingreuna din cauza lipsei de personal.

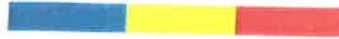
DI Toader atrage atentia ca pe strada Bisericii Romane in dreptul nr. 72 se blocheaza circulatia. Intreaba de ce nu functioneaza patinoarul.

DI Președinte constată că ordinea de zi a fost epuizată și nemaifiind probleme, declară ședința închisă, drept pentru care s-a întocmit prezentul proces-verbal spre cele legale.

**Președinte,
Toader Rausch Adrian**



**Secretar general,
Szinatovici Dan**



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

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

/ Nr. 758/17.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,3.....

Proiect de hotărâre
din 16.01.2019
privind aprobarea Organigramei și Statutului de funcții ale aparatului de
specialitate al Primarului Orașului Ghimbav.

Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2), lit. a) coroborat cu prevederile alin. (3) lit. c), art. 597 alin 2 lit f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, HCL 123/25.09.2019 privind aprobarea organigramei și statul de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav, referatul de aprobare, raportul de specialitate al compartimentului resurse umane,

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

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă organigrama și statutul de funcții ale aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav, respectiv se desființează postul de natură contractuală de consilier juridic, gradul IA, din cadrul aparatului de lucru permanent al Consilului Local al Orașului Ghimbav, ocupat de d-ra ANTONESCU Alina-Gabriela, conform anexelor nr. 1 și 2 , parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se revocă orice alte dispoziții contrare.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav prin Compartimentul Resurse Umane.

Vizat pentru legalitate
Secretar General al U.A.T
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar
Toma Dorel



MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
 OFIȚIA PREFECTULUI - JUDEȚUL BRAȘOV

R.U.
 * *DELEGAT*

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

INTRARE Nr. *6973*
 IEȘIRE

Ziua *16* Luna *05* Anul *2019*

Nr. **6460** din **02.05.2019**

Nesecret, nr. exemplar 1

Indicativ dosar **B. II. 5**

CĂTRE,
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
dlii primar Ionel FLIUNDRĂ

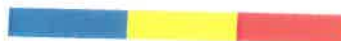
Potrivit prevederilor art. III, alin. 8, 8¹ și 11 din O.U.G. nr. 63/2010, pentru modificarea și completarea Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și pentru stabilirea unor măsuri financiare, aprobată cu modificări prin Legea nr. 13/2011 și ale art. 1 și art. 2 din Ordinului nr. 1360/2019 al viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, privind aplicarea prevederilor art. III alin. 11 din O.U.G. nr. 63/2010 pentru modificarea și completarea Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și pentru stabilirea unor măsuri financiare, vă comunicăm **numărul maxim de posturi pe anul 2019**, pentru o populație a U.A.T. de 6302 locuitori.

1.	Numărul maxim de posturi din aparatul de specialitate și din instituțiile publice locale înființate prin hotărâri ale autorităților publice deliberative	53
2.	Numărul de posturi care se adaugă la Numărul maxim al posturilor, stabilit la pct. 1, pentru serviciul public comunitar local de evidență a persoanelor, cu sau fără personalitate juridică	3
3.	Numărul de posturi care se adaugă la Numărul maxim al posturilor rezultat în urma aplicării prevederilor de la pct. 1 și pct. 2, pentru serviciul public de poliție locală, cu sau fără personalitate juridică	6
4.	Numărul de posturi care se adaugă la Numărul maxim al posturilor rezultat în urma aplicării prevederilor de la pct. 1, pct. 2 și pct. 3, după caz, pentru implementarea unor proiecte din fonduri externe nerambursabile (numai pe perioada implementării proiectelor)	0
5.	număr de posturi suplimentar de șoferi, necesar deservirii microbuzelor / autobuzelor școlare alocate în baza O.U.G. nr. 115/2011, aprobată prin Legea nr. 163/2012, cu modificările și completările ulterioare	0
6.	Numărul de posturi care se adaugă ca urmare a implementării de proiecte finanțate din fonduri externe nerambursabile, care prevăd ca indicator de rezultat sau indicator de sustenabilitate postimplementare înființarea unor posturi, se suplimentează cu	2

PREFECT
 Marian RASACI



Verificat, șef serviciu	Nadia BOZOCEA	02.05.2019
Intocmit, consilier afaceri europene	Bogdan TOMA	02.05.2019



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

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

Nr. 707 /16 Ianuarie 2020

REFERAT

privind modificarea organigramei și statutului de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav.

Prin prezenta- subsemnatul **TOMA Dorel** în calitate de Primar al Orașului Ghimbav, în conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. a) coroborat cu prevederile alin. (3) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local aprobă, la propunerea primarului, în condițiile legii, organigrama și statul de funcții al instituțiilor și serviciilor publice de interes local.

Organigrama orașului aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav, astfel cum a fost ea aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 123/25.09.2019, necesită unele modificări pentru respectarea întocmai a dispozițiilor legale în domeniu și pentru punerea în aplicare a acestora.

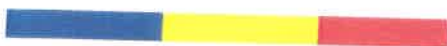
Față de ultima organigramă și stat de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav intervine următoarea modificare:

- **aparatul de lucru permanent al Consilului Local al Orașului Ghimbav se desființează**, pentru respectarea dispozițiilor legale respective art. 597 alin 2 lit f) din ORDONAȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, postul de natură contractuală de consilier juridic, gradul IA, din cadrul aparatului de lucru permanent al Consilului Local al Orașului Ghimbav, ocupat de d-ra ANTONESCU Alina-Gabriela, **se desființează**.

Față de cele de mai sus, propun spre aprobare proiectul de hotărâre și anexele privind modificarea organigramei și statutului de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav.

PRIMAR

TOMA Dorel



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

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

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

Nr. 713 / 16.01.2020

Raport de specialitate privind modificarea organigramei și statului de funcții al aparatului de specialitate al Primarului Orașului Ghimbav

Analizând Referatul de aprobare nr. 707 din data de 16.01.2020 al Primarului Orașului Ghimbav,

În conformitate cu prevederile art. 129, alin.(2), lit. a) coroborat cu prevederile alin. (3) lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, Consiliul Local aprobă, la propunerea primarului, în condițiile legii, organigrama și statul de funcții al instituțiilor și serviciilor publice de interes local.

Organigrama aparatului de specialitate al primarului orașului Ghimbav, astfel cum a fost ea aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 123/25.09.2019, necesită unele modificări pentru respectarea întocmai a dispozițiilor legale în domeniu și pentru punerea în aplicare a acestora.

Față de ultima organigramă și stat de funcții al aparatului de specialitate al primarului orașului Ghimbav intervin următoarele modificări:

- aparatul de lucru permanent al Consiliului Local al Orașului Ghimbav, se desființează, conform art. 597 alin. 2 lit. f) din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, postul de natură contractuală de consilier juridic, gradul IA, din cadrul aparatului de lucru permanent al Consiliului Local al Orașului Ghimbav, ocupat de d-ra Antonescu Alina Gabriela, se desființează;

Urmare a acestor modificări, s-a stabilit noul stat de funcții al aparatului de specialitate al primarului Orașului Ghimbav care cuprinde următoarea structură a funcțiilor:

- funcții de demnitate publică	2
- total funcții aparat de specialitate al primarului	63
- total funcții publice	42
- funcții publice de conducere	5
- funcții în regim contractual	21

Anexăm prezentei adresa Instituției Prefectului Județul Brașov prin care se stabilește numărul maxim de posturi pentru anul 2019 al Funcționarilor Publici pentru funcțiile publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Ghimbav.

Față de cele de mai sus, propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre și anexele privind modificarea organigramei și statului de funcții al aparatului de specialitate al primarului orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general al U.A.T
Szinatovici Dan

Compartiment Resurse Umane
Insp. Oltean Mihaela Sidonia

Nr. 754 / 17.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:1, 3.....

Proiect de hotărâre

din 17.01.2020

privind stabilirea, începând cu data de 01.01.2020, a salariilor de bază pentru funcționarii publice și personalul contractual din cadrul aparatului de specialitate al Primarului orașului Ghimbav

Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere prevederile art. 3, alin. 4, art. 6, art. 11, art. 13, art. 18 și art. 38 din Legea nr. 153/2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, art. 129, alin. 1, alin. 2, litera a), alin. 3, litera c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, OUG nr. 114/2018 privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal - bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene, HG nr. 935/2019 pentru stabilirea salariului de bază minim brut pe țară garantat în plată, art. 164 din Legea nr. 53/2003 privind Codul muncii, cu modificările și completările ulterioare, HCL Ghimbav nr. 108/2017, cu modificările și completările ulterioare, OUG nr. 1/2020 privind unele măsuri fiscal - bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative, Legea nr. 5/2020 - legea bugetului de stat pe anul 2020, referatul întocmit în cauză, referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă salariile de bază, începând cu 01.01.2020, pentru funcțiile publice și funcțiile contractuale din aparatul de specialitate al Primarului orașului Ghimbav, calculate prin înmulțirea coeficienților prevăzuți pentru fiecare funcție cu salariul de bază minim brut pe țară, garantat în plată, în vigoare, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) La salariul de bază stabilit se adaugă o indemnizație de hrană reprezentând 1/12 din cuantumul a două salarii de bază minime brute pe țară, garantate în plată, cu excepția personalului poliției locale care, potrivit legii, beneficiază de drepturi de hrană în temeiul OG nr. 26/1994.

(2) Indemnizațiile de hrană prevăzute la alin. 1 se acordă proporțional cu timpul efectiv lucrat în luna anterioară.

Art. 3. Începând cu drepturile aferente lunii ianuarie 2020, indemnizațiile Primarului și Viceprimarului se mențin la nivelul aferent lunii decembrie 2019.

Art. 4. Stabilirea salariilor lunare se realizează de către ordonatorul de credite, cu respectarea prevederilor prezentei hotărâri, în condițiile legii.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav prin Compartimentul Resurse Umane și Serviciul Financiar Contabilitate.

Vizat pentru legalitate

Secretar

Szinatovici Dan

Inițiator

Primar

Toma Dorel

la Proiectul de hotarare din _____ privind stabilirea, incepand cu data de 01.01.2020
a salariilor de baza pentru functionarii pulici si personalul contractual din cadrul
aparaturii de specialitate al primarului oraşului Ghimbav

NR. CRT	FUNCTIE	NIVELUL STUDIILOR	GRAD PROFESIONAL	SALARIUL MINIM PE ECONOMIE 2020	COEFICIENT	GRADATIE	TOTAL	Conform OUG 1/2020
1	2	3	4	6	7	8	9=6*7	10
1	Primar	-	-	2230	5.50	0	12265	11440
2	Viceprimar	-	-	2230	4.50	0	10035	9360
3	Secretar general al UAT	S	-	2230	4.49	0	10013	-
4	Sef serviciu	S	-	2230	4.48	0	9990	-
5	Arhitect sef	S	-	2230	4.48	0	9990	-
6	Director executiv	S	-	2230	3.70	0	8251	-
7	Sef birou	S	-	2230	3.70	0	8251	-
8	Auditor	S	-	2230	3.35	0	7471	-
9		S	superior	2230	3.25	0	7248	-
10		S	principal	2230	3.15	0	7025	-
	Inspector/consilier juridic/consilier achiziții publice		asistent	2230				
11		S	superior	2230	2.85	0	6356	-
12		S	principal	2230	2.65	0	5910	-
13		S	asistent	2230	2.31	0	5151	-
14		S	debutant	2230	2.16	0	4817	-
15	Politist local	S	superior	2230	2.85	0	6356	-
16		S	principal	2230	2.65	0	5910	-
17		S	asistent	2230	2.31	0	5151	-
18	Referent	SSD	superior	2230	2.40	0	5352	-
19	Referent	SSD	principal	2230	2.30	0	5129	-
20	Referent	M	superior	2230	2.15	0	4795	-
21	Referent	M	principal	2230	2.00	0	4460	-
22	Politist local	M	superior	2230	2.15	0	4795	-
23		M	principal	2230	2.00	0	4460	-
24	Director	S	-	2230	3.00	0	6690	-
25	Sef serviciu SVSU	S	-	2230	3.38	0	7537	-
26	Consilier juridic	S	IA	2230	3.40	0	7582	-

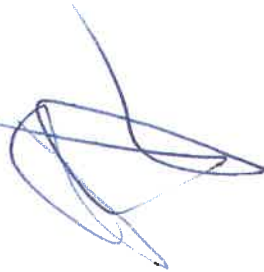
28	Sef formatie muncitori	M	-	2230	1.80	0	4014	-
29	Referent	M	II	2230	2.65	0	5910	-
30	Bibliotecar	M	I	2230	1.80	0	4014	-
31	Administrator	M	IA	2230	2.00	0	4460	-
32	Magaziner	M,G	I	2230	1.90	0	4237	-
			-	2230	2.00	0	4460	-

33	Guard	M,G	-	2230	1.45	0	3234	-
34	Paznic	M,G	-	2230	1.60	0	3568	-
35	Ingrijitor	M,G	-	2230	1.60	0	3568	-
36	Sofer	M,G	I	2230	1.80	0	4014	-
37	Muncitor calificat	M,G	I	2230	1.80	0	4014	-
38	Muncitor necalificat	M,G	I	2230	1.65	0	3680	-
39	Asistent personal	M,G	-	2230	-	0	2230	-

PRIMAR,
Toma Dorel



Vizat secretar general al UAT,
Szinatovici Dan



Nr. 464 / 17.01 / 2020

**Referat de aprobare
privind stabilirea salariilor de bază începând cu data de 01.01.2020 pentru funcționarii
publici și personalul contractual din aparatul de specialitate al
primarului orașului Ghimbav**

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. 4, art. 6, art. 11, art. 13, art. 18, art. 38 din **Legea-cadru nr. 153/2017** privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 114 din 28 decembrie 2018** privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit **Hotărârii Guvernului nr. 935/13.12.2019** pentru stabilirea salariului de baza minim brut pe tara garantat în plata, nivelul salariului de baza minim brut pe tara garantat în plata este de 2230 lei lunar,

Ținând cont de prevederile **ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 1 din 6 ianuarie 2020** privind unele măsuri fiscal-bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative,

Văzând **art. 45 din LEGEA nr. 5 din 6 ianuarie 2020** bugetului de stat pe anul 2020,

În conformitate cu prevederile **Art. I, punctul 13 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 1 din 6 ianuarie 2020** privind unele măsuri fiscal-bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative,

În conformitate cu **prevederile art.164 din Legea nr. 53/2003** privind Codul Muncii cu completările și modificările ulterioare,

Având în vedere prevederile legale de mai sus, și **HCL nr. 108/2017** cu modificările și completările ulterioare, se propune stabilirea salariilor de bază începând cu data de **01.01.2020**, conform Anexei 1.

PRIMAR,
Dorel TOMA

Nr. 763 / 17.01. 2020

A P R O B A T
PRIMAR
Dorel TOMA



**Raport de specialitate
privind stabilirea salariilor de bază începând cu data de 01.01.2020 pentru funcționarii
publici și personalul contractual din aparatul de specialitate al
primarului orașului Ghimbav**

În conformitate cu prevederile art. 3 alin. 4, art. 6, art. 11, art. 13, art. 18, art. 38 din **Legea-cadru nr. 153/2017** privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere **ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 114 din 28 decembrie 2018** privind instituirea unor măsuri în domeniul investițiilor publice și a unor măsuri fiscal-bugetare, modificarea și completarea unor acte normative și prorogarea unor termene, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit **Hotărârii Guvernului nr. 935/13.12.2019** pentru stabilirea salariului de baza minim brut pe tara garantat în plata, nivelul salariului de baza minim brut pe tara garantat în plata este de 2230 lei lunar,

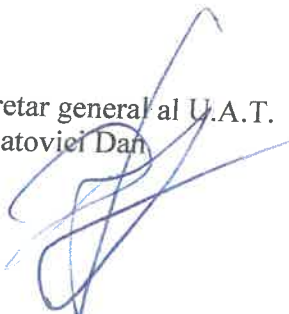
Ținând cont de prevederile **ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 1 din 6 ianuarie 2020** privind unele măsuri fiscal-bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative,

Văzând **art. 45 din LEGEA nr. 5 din 6 ianuarie 2020 bugetului de stat pe anul 2020**,
În conformitate cu prevederile **Art. I, punctul 13 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 1 din 6 ianuarie 2020** privind unele măsuri fiscal-bugetare și pentru modificarea și completarea unor acte normative,

În conformitate cu **prevederile art.164 din Legea nr. 53/2003 privind Codul Muncii cu completările și modificările ulterioare**,

Având în vedere prevederile legale de mai sus, și **HCL nr. 108/2017 cu modificările și completările ulterioare**, se propune stabilirea salariilor de bază începând cu data de **01.01.2020**, conform Anexei 1.

Vizat secretar general al U.A.T.
Szinatovici Dan



Întocmit:
Insp. Oltean Mihaela Sidonia



Nr. 759 / 17.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:3.....

Proiect de hotărâre

din 17.01.2020

pentru modificarea HCL Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea modului de întocmire și ținare la zi a registrului agricol pe raza Orașului Ghimbav

Primarul Orașului Ghimbav,

Văzând referatul nr. 331/13.01.2020, prevederile HCL Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea modului de întocmire și ținare la zi a registrului agricol pe raza Orașului Ghimbav, HGR nr. 985/30.12.2019 privind registrul agricol pentru perioada 2020 – 2024, OG nr. 28/2008 privind registrul agricol, cu modificările și completările ulterioare, pct. 3 raportat la art. 1 alin. (6) din Legea nr. 54/2017 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 28/2008 privind registrul agricol, art. 129, alin. 1, alin. (2) lit. d), alin. (7), lit. s) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederile Normelor tehnice de completare a registrului agricol pentru perioada 2015 – 2019 aprobate prin Ordinul comun nr. 734/480/1003/3727/2015, Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă modificarea art. 1, alin. 1 din Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea modului de întocmire și ținare la zi a registrului agricol pe raza Orașului Ghimbav, astfel:

„(1) Se aprobă întocmirea și ținare la zi a registrului agricol pentru Orașul Ghimbav, potrivit capacității administrative de care dispunem, atât pe suport de hârtie cât și în format electronic în anul 2020 iar începând cu 01.01.2021 în format electronic.”

Art. 2. Celelalte prevederi ale HCL nr. 9/2019 sunt și rămân în vigoare.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Ghimbav, prin Compartimentul Registrul Agricol.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Toma Dorel



FP 07 – 01

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net

Nr. 760 / 17.01.2020

Referat de aprobare
pentru modificarea HCL Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea
modului de întocmire și ținere la zi a registrului agricol
pe raza Orașului Ghimbav

Având în vedere referatul nr. 331/13.01.2020, prevederile HCL Ghimbav nr. 9/30.01.2019 privind aprobarea modului de întocmire și ținere la zi a registrului agricol pe raza Orașului Ghimbav și ținând cont că preluarea datelor textuale aferente registrelor agricole și transferul/transcrierea acestora în sistemul informatic integrat de gestionare electronică a datelor registrului agricol nu a fost realizată,
propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar
Toma Dorel





R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-
25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: primariagh@artelecom.net



Nr. 331 / 13.01.2020

APROBAT

Primar Toma Dorel

REFERAT

Având în vedere Hotărârea Guvernului nr. 985/30.12.2019 privind registrul agricol pentru perioada 2020-2024 care prevede întocmirea și ținerea la zi a registrului agricol pe suport de hârtie cât și în format electronic și că în acest moment implementarea datelor în *sistemul informatic integrat de gestionare electronică a datelor registrului agricol – SIVECO*, achiziționat în parteneriat cu Consiliul Județean Brașov este realizată în proporție de aproximativ 10% (completate aprox. 151 gospodării – introduse în cursul anului 2016) așa cum rezultă din cuprinsul Procesului-verbal nr.9179/08.09.2017, și conform Raportului de audit nr. 18913/27.12.2018, iar *preluarea datelor textuale aferente registrelor agricole 2015-2019, UAT Ghimbav format letric – și transferul/transcrierea acestora în sistemul informatic integrat de gestionare electronică a datelor registrului agricol – SIVECO nu a fost realizată*, se impune inițierea Proiectului de Hotărâre privind aprobarea modului de întocmire și ținere la zi a registrului agricol pe raza orașului Ghimbav *atât în format electronic cât și în format letric*, în vederea supunerii spre aprobare în ședința Consiliului Local al Orașului Ghimbav.

Menționez că în acest moment este în vigoare Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav nr. 9/30.01.2019 care aprobă întocmirea și ținerea la zi a registrului agricol pentru orașul Ghimbav, potrivit capacității administrative, pe suport de hârtie în anul 2019, iar începând cu 01.01.2020 în format electronic.

Secretar general

Szinatovici Dan

Insp. Purcaru Marius

Nr. 755 / 17.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 3

Proiect de hotărâre

din 17.01.2020

**privind încheierea unui contract de asistență juridică
cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva**

Primarul Orașului Ghimbav,

Văzând prevederile art. 1, alin. 2) din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte administrative, prevederile art. 109, alin. 3), art. 129, alin. 1) și 14) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, referatul întocmit în cauză, referatul de aprobare,

Ținând cont că prin HCL nr 75 din 30.05.2018 Consiliul Local Ghimbav a aprobat, în conformitate cu prevederile OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte administrative, achiziționarea serviciilor de consultanță și asistență juridică și reprezentare a Orașului Ghimbav, a Consiliului Local Ghimbav, a Primarului Orașului Ghimbav, a Comisiei de Aplicare a Legilor Fondului Funciar precum și a tuturor comisiilor, serviciilor și compartimentelor de specialitate prin contractarea unor cabinete de avocatură pentru litigii și rapoarte juridice viitoare în situații temeinic justificate, în care activitățile juridice de consultanță, de asistență și/sau de reprezentare nu se pot asigura de către personalul de specialitate juridică angajat,

Având în vedere complexitatea cauzelor și multitudinea procedurilor ce se efectuează într-un dosar de instanță și a actelor ce se întocmesc pentru instrumentarea cauzei, respectiv emiterea de întâmpinări, note de ședință, administrarea de probe, audieri de martori, întocmire adrese, iar unde este cazul întocmirea de cereri de chemare în judecată, plângeri penale, etc,

Luând în considerare faptul că în cadrul Compartimentul Contabilitate din cadrul Primăriei Orașului Ghimbav este angajat - un consilier juridic iar la Oficiul Juridic - un consilier juridic,

Deoarece se impune asigurarea continuității în efectuarea serviciilor de asistență juridică și reprezentare, în condițiile legii, în toate gradele de jurisdicție,

Atribuirea în exclusivitate a reprezentării juridice personalului propriu nefiind posibilă datorită volumului mare de lucru,

Apreciind că experiența dobândită de dna Burcuță Paraschiva o recomandă ca fiind cea mai potrivită pentru susținerea unor litigii,
În temeiul art. 139, alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă angajarea unui avocat, respectiv încheierea unui contract de asistență juridică cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva, în cuantum de 2.500 lei, în vederea reprezentării Orașului Ghimbav, pentru recuperarea prejudiciului stabilit prin Decizia nr. 54/2015 a Curții de Conturi Brașov (măsura II.1) de la S.C. Mika Rolls SRL.

Art. 2. Se împuternicește dna av. Burcuță Paraschiva să formuleze și să semneze cereri, excepții, apărări și să exercite căile de atac până la soluționarea definitivă și irevocabilă a cauzei prevăzută la art. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Toma Dorel



FP 07 - 01

Referat de aprobare

privind încheierea unui contract de asistență juridică cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva

Văzând dispozițiile:

- Deciziei nr. 54/2015 a Curții de Conturi Brașov (măsura II.1) privind recuperarea prejudiciului de la S.C. Mika Rolls SRL,

- art. 109, alin. 3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căroră *“Atribuția de reprezentare în justiție poate fi exercitată în numele primarului de către consilierul juridic din aparatul de specialitate ori de către un avocat angajat în condițiile legii.”*

- art. I alin. (2) din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative; conform căroră *“În situații temeinic justificate, în care activitățile juridice de consultanță, de asistență și/sau de reprezentare, necesare autorităților și instituțiilor publice prevăzute la alin. (1), nu se pot asigura de către personalul de specialitate juridică angajat în aceste entități, pot fi achiziționate servicii de această natură, în condițiile legii, numai cu aprobarea:*

b) consiliilor locale ... pentru autoritățile și instituțiile publice ale administrației publice locale.”

ținând cont că prin HCL nr 75 din 30.05.2018 Consiliul Local Ghimbav a aprobat, în conformitate cu prevederile OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte administrative, achiziționarea serviciilor de consultanță și asistență juridică și reprezentare a Orașului Ghimbav, a Consiliului Local Ghimbav, a Primarului Orașului Ghimbav, a Comisiei de Aplicare a Legilor Fondului Funciar precum și a tuturor comisiilor, serviciilor și compartimentelor de specialitate prin contractarea unor cabinete de avocatură pentru litigii și rapoarte juridice viitoare în situații temeinic justificate, în care activitățile juridice de consultanță, de asistență și/sau de reprezentare nu se pot asigura de către personalul de specialitate juridică angajat,

atribuirea în exclusivitate a reprezentării juridice personalului propriu nefiind posibilă datorită volumului mare de lucru,

propun Consiliului Local al Orașului Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar
Toma Dorel



Nr. 757 / 17.01.2020

Referat

privind încheierea unui contract de asistență juridică cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva

Văzând prevederile art. 1, alin. 2) din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte administrative, prevederile art. 109, alin. 3), art. 129, alin. 1) și 14) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

ținând cont că prin HCL nr 75 din 30.05.2018 Consiliul Local Ghimbav a aprobat, în conformitate cu prevederile OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte administrative, achiziționarea serviciilor de consultanță și asistență juridică și reprezentare a Orașului Ghimbav, a Consiliului Local Ghimbav, a Primarului Orașului Ghimbav, a Comisiei de Aplicare a Legilor Fondului Funciar precum și a tuturor comisiilor, serviciilor și compartimentelor de specialitate prin contractarea unor cabinete de avocatură pentru litigii și rapoarte juridice viitoare în situații temeinic justificate, în care activitățile juridice de consultanță, de asistență și/sau de reprezentare nu se pot asigura de către personalul de specialitate juridică angajat,

având în vedere complexitatea cauzelor și multitudinea procedurilor ce se efectuează într-un dosar de instanță și a actelor ce se întocmesc pentru instrumentarea cauzei, respectiv emiterea de întâmpinări, note de ședință, administrarea de probe, audieri de martori, întocmire adrese, iar unde este cazul întocmirea de cereri de chemare în judecată, plângeri penale, etc,

luând în considerare faptul că în cadrul Compartimentul Contabilitate din cadrul Primăriei Orașului Ghimbav este angajat - un consilier juridic iar la Oficiul Juridic - un consilier juridic,

deoarece se impune asigurarea continuității în efectuarea serviciilor de asistență juridică și reprezentare, în condițiile legii, în toate gradele de jurisdicție,

atribuirea în exclusivitate a reprezentării juridice personalului propriu nefiind posibilă datorită volumului mare de lucru,

apreciind că experiența dobândită de dna Burcuță Paraschiva o recomandă ca fiind cea mai potrivită pentru susținerea unor litigii,

propun încheierea unui contract de asistență juridică cu cabinet individual de avocatură Burcuță Paraschiva, în vederea reprezentării Orașului Ghimbav, pentru recuperarea prejudiciului stabilit prin Decizia nr. 54/2015 a Curții de Conturi Brașov (măsura II.1) de la S.C. Mika Rolls SRL.

Secretar
Szinatovici Dan



Nr. 361 / 13.01.2020

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre
privind actualizare Deviz general la lucrarea
„Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei,
Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”

Primarul Orașului Ghimbav,

Văzând HCL Ghimbav nr. 11/30.01.2019 privind aprobarea Studiu de fezabilitate „Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”, Studiul de fezabilitate întocmit de Test Drum Engineering Brașov SRL la lucrarea „Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”, referatul de specialitate nr. 305/10.01.2020,

Având în vedere prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera b), c) și d), alin. 4, litera d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 41, art. 42, art. 44, alin. 1, art. 45 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 15 din HGR nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, art. V din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative, referatul de aprobare,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Devizul general actualizat întocmit de Test Drum Engineering Brașov SRL la lucrarea „Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă indicatorii tehnico – economici aferenți proiectului, după cum urmează:

- a) valoarea totală a investiției cu TVA este de 7.346.309,13 lei
- b) valoarea lucrărilor C+M cu TVA este de 6.532.328,65 lei
- c) durata de realizare a investiției – 8 luni

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul localității Ghimbav.

Vizat pentru legalitate

Secretar

Szinatovici Dan



Inițiator

Primar

Toma Dorel



FP 07 – 01

Devizul general
al obiectivului de investiții

Modernizarea strazilor Gentianei și Zambilei

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoarea (exclusiv TVA)	TVA	Valoarea (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5
CAPITOLUL 1				
Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului				
1.1	Obținerea terenului	0,00	0,00	0,00
1.2	Amenajarea terenului	0,00	0,00	0,00
1.3	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea terenului la starea inițială	0,00	0,00	0,00
1.4	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 1		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 2				
Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții				
2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului de investiții	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 2		0,00	0,00	0,00
CAPITOLUL 3				
Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică				
3.1	Studii	5 163,87	981,14	6 145,01
3.1.1	Studii de teren	5 163,87	981,14	6 145,01
3.1.1.1	Studii Geologice	3 025,21	574,79	3 600,00
3.1.1.2	Studii Topografice	2 138,66	406,35	2 545,01
3.1.2	Raport privind impactul asupra mediului	0,00	0,00	0,00
3.1.3	Alte studii specifice	0,00	0,00	0,00
3.2	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	0,00	0,00	0,00
3.3	Expertiză tehnică	0,00	0,00	0,00
3.4	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0,00	0,00	0,00
3.5	Proiectare	54 820,00	0,00	54 820,00
3.5.1	Temă de proiectare	0,00	0,00	0,00
3.5.2	Studiu de fezabilitate	0,00	0,00	0,00
3.5.3	Studiu de fezabilitate/documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	24 490,00	0,00	24 490,00
3.5.4	Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/autorizațiilor	8 330,00	0,00	8 330,00
3.5.5	Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	6 000,00	0,00	6 000,00
3.5.6	Proiect tehnic și detalii de execuție	16 000,00	0,00	16 000,00
3.6	Organizarea procedurilor de achiziție	0,00	0,00	0,00
3.7	Consultanță	0,00	0,00	0,00
3.7.1	Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	0,00	0,00	0,00
3.7.2	Auditul financiar	0,00	0,00	0,00
3.8	Asistență tehnică	49 914,81	9 483,81	59 398,63
3.8.1	Asistență tehnică din partea proiectantului	6 000,00	0,00	6 000,00
3.8.1.1	pe perioada de execuție a lucrărilor	6 000,00	0,00	6 000,00
3.8.1.2	pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Const	0,00	0,00	0,00
3.8.2	Dirigenție de șantier	43 914,81	8 343,81	52 258,63
TOTAL CAPITOLUL 3		109 898,68	10 464,95	120 363,63
CAPITOLUL 4				
Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1	Construcții și instalații	5 489 351,81	1 042 976,84	6 532 328,65

4.1.1	Strada Gentianei	1 649 205,54	313 349,05	1 962 554,59
4.1.1.1	Terasamente	103 859,96	19 733,39	123 593,36
4.1.1.2	Partea Carosabila	1 074 060,07	204 071,41	1 278 131,48
4.1.1.3	Canalizare	423 000,25	80 370,05	503 370,30
4.1.1.4	Semnalizare	39 972,69	7 594,81	47 567,50
4.1.1.5	Ridicarea caminelor la cota	8 312,57	1 579,39	9 891,95
4.1.2	Terasamente strada Zambilei	228 569,24	43 428,16	271 997,39
4.1.2.1	Strada principala L=557,85m	116 726,40	22 178,02	138 904,42
4.1.2.2	Rond Zambilei L=68,90m + parcare	13 824,18	2 626,59	16 450,77
4.1.2.3	Strada Laterala 1 L=43,81m	1 194,48	226,95	1 421,44
4.1.2.4	Strada Laterala 2 L=38,08m	1 042,52	198,08	1 240,60
4.1.2.5	Strada Laterala 3 L=43,83m	1 285,24	244,20	1 529,43
4.1.2.6	Strada Laterala 4 L=35,90m	980,37	186,27	1 166,64
4.1.2.7	Strada Laterala 5 L=44,56m	1 212,67	230,41	1 443,08
4.1.2.8	Strada Laterala 6 L=36,34m	977,41	185,71	1 163,12
4.1.2.9	Strada Trandafirului 2 L=20,75m	564,93	107,34	672,26
4.1.2.10	Strada Laterala 7 L=44,57m; b=7,0m	1 139,17	216,44	1 355,61
4.1.2.11	Strada Laterala 8 L=43,13m; b=9,0m	1 409,02	267,71	1 676,74
4.1.2.12	Strada Laterala 9 L=44,17m	1 199,06	227,82	1 426,88
4.1.2.13	Strada Laterala 10 L=26,53m	725,05	137,76	862,81
4.1.2.14	Strada Laterala 11 L=44,43m	1 209,78	229,86	1 439,64
4.1.2.15	Deviz	85 078,95	16 165,00	101 243,95
4.1.3	Parte carosabila strada Zambilei	2 444 505,23	464 455,99	2 908 961,23
4.1.3.1	Strada principala L=557,85m	1 570 944,86	298 479,52	1 869 424,38
4.1.3.2	Strada Zambilei Rond	173 169,34	32 902,17	206 071,51
4.1.3.3	Strada Laterala 1 L=43,81m; b=6,0m	62 887,53	11 948,63	74 836,17
4.1.3.4	Strada Laterala 2 L=38,08m; b=6,0m	52 928,09	10 056,34	62 984,43
4.1.3.5	Strada Laterala 3 L=43,83m; b=6,0m	61 593,62	11 702,79	73 296,41
4.1.3.6	Strada Laterala 4 L=35,90m; b=6,0m	49 709,99	9 444,90	59 154,89
4.1.3.7	Strada Laterala 5 L=44,56m; b=6,0m	61 516,56	11 688,15	73 204,70
4.1.3.8	Strada Laterala 6 L=36,34m; b=6,0m	50 219,34	9 541,67	59 761,02
4.1.3.9	Strada Trandafirului 2 L=20,75m; b=6,0m	31 092,32	5 907,54	36 999,87
4.1.3.10	Strada Laterala 7 L=44,57m; b=5,5m	57 128,26	10 854,37	67 982,63
4.1.3.11	Strada Laterala 8 L=43,13m; b=7,70m	73 641,54	13 991,89	87 633,43
4.1.3.12	Strada Laterala 9 L=44,17m; b=6,0m	60 906,40	11 572,22	72 478,62
4.1.3.13	Strada Laterala 10 L=26,53m; b=6,0m	36 783,55	6 988,87	43 772,42
4.1.3.14	Strada Laterala 11 L=44,43m; b=6,0m	61 413,70	11 668,60	73 082,31
4.1.3.15	Pastila centrala strada Zambilei	40 570,12	7 708,32	48 278,44
4.1.4	Canalizare strada Zambilei	340 343,73	64 665,31	405 009,04
4.1.4.1	Strada principala L=523m	307 987,97	58 517,71	366 505,68
4.1.4.2	Strada Zambilei Rond	15 434,21	2 932,50	18 366,71
4.1.4.3	Strazi Laterale L=261,25m	16 921,56	3 215,10	20 136,65
4.1.5	Semnalizare rutiera strada Zambilei	70 721,63	13 437,11	84 158,74
4.1.5.1	Semnalizare	70 721,63	13 437,11	84 158,74
4.1.6	Ridicarea caminelor la cota strada Zambilei	36 812,79	6 994,43	43 807,22
4.1.6.1	Deviz	36 812,79	6 994,43	43 807,22
4.1.7	Tuburi protectie retele electrice	19 891,70	3 779,42	23 671,12
4.1.7.1	Deviz	19 891,70	3 779,42	23 671,12
4.1.8	Statie de pompare apa pluviala Zambilei	699 301,95	132 867,37	832 169,32
4.1.8.1	Evacuarea apelor prin pompare	699 301,95	132 867,37	832 169,32
4.2	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	0,00	0,00	0,00
4.3	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	0,00	0,00	0,00
4.4	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0,00	0,00	0,00
4.5	Dotari	0,00	0,00	0,00
4.6	Active necorporale	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 4		5 489 351,81	1 042 976,84	6 532 328,65
CAPITOLUL 5				
Alte cheltuieli				
5.1	Organizare de șantier	0,00	0,00	0,00
5.1.1	Lucrări de construcții pentru organizarea șantierului	0,00	0,00	0,00

5.1.2	Cheltuieli conexe organizării șantierului	0,00	0,00	0,00
5.2	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	33 936,11	6 447,86	40 383,97
5.2.1	Comisioanele și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0,00	0,00	0,00
5.2.2	Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții	0,00	0,00	0,00
5.2.3	Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții	33 936,11	6 447,86	40 383,97
5.2.4	Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor - CSC	0,00	0,00	0,00
5.2.5	Taxe pentru acorduri, avize conforme și autorizația de construire/desființare	0,00	0,00	0,00
5.3	Cheltuieli diverse și neprevăzute	548 935,18	104 297,68	653 232,87
5.4	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 5		582 871,29	110 745,55	693 616,84
CAPITOLUL 6				
Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste				
6.1	Pregătirea personalului de exploatare	0,00	0,00	0,00
6.2	Probe tehnologice și teste	0,00	0,00	0,00
TOTAL CAPITOLUL 6		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL:		6 182 121,79	1 164 187,34	7 346 309,13
din care: C+M (1.2, 1.3, 1.4, 2, 4.1, 4.2, 5.1.1)		5 489 351,81	1 042 976,84	6 532 328,65

Data
2019-02-20

Întocmit,

Beneficiar,



Cursul de referinta: 4.7348 Lei/Euro, din data de 2019-02-01

Raport generat cu programul WinDocDeviz, creat de Softmagazin: www.deviz.ro

Referat de aprobare
privind actualizare Deviz general la lucrarea
„Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei,
Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”

Văzând referatul de specialitate nr. 305/10.01.2020, HCL Ghimbav nr. 11/30.01.2019 privind aprobarea Studiu de fezabilitate „Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”, Studiul de fezabilitate întocmit de Test Drum Engineering Brașov SRL la lucrarea „Modernizarea străzilor Gețianei și Zambilei, Orașul Ghimbav, Jud. Brașov”,

Având în vedere prevederile art. 129, alin. 1, alin. 2, litera b), c) și d), alin. 4, litera d) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 41, art. 42, art. 44, alin. 1, art. 45 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 15 din HGR nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico – economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, art. V din OUG nr. 26/2012 privind unele măsuri de reducere a cheltuielilor publice și întărirea disciplinei financiare și de modificare și completare a unor acte normative,

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

Primar
Toma Dorel





**PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
JUDEȚUL BRAȘOV**

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

Nr. 305 / 10.01.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la obiectivul “Modernizare straziile Gentianei si Zambilei din Orasul Ghimbav jud. Brasov”

Avand in vedere ca:

• Prin HCL 11/30.01.2019 a fost aprobat S.F. pentru obiectivul sus numit, cu urmatorii indicatori tehnico-economici:

- Valoarea totala cu TVA a investitiei:	6.221.329,01 lei
- Valoarea lucrarilor C+M cu TVA:	5.565.914,01 lei
- Durata de realizare a lucrarilor:	8 luni

• In data de 18.12.2019 a fost predat Proiectul Tehnic pentru realizarea obiectivului “Modernizare straziile Gentianei si Zambilei din Orasul Ghimbav jud. Brasov”, iar procesul verbal de receptie al documentatiei a fost finalizat in data de 08.01.20120 rezultand principalii indicatori tehnico-economici:

- Valoarea totala cu TVA a investitiei:	7.346.309,13 lei
- Valoarea lucrarilor C+M cu TVA:	6.532.328,65 lei
- Durata de realizare a lucrarilor:	8 luni

Se propune aprobarea Proiectul Tehnic nr.126/2018 intocmit de SC Test Drum Engeneering SRL si a noilor indicatori tehnico-economici.

Întocmit,
Compartiment Investitii

Danciu Dorin



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

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

Nr. 19708/23.12.2019

Proiect de hotarare

din 23.12.2019

privind scutirea Asociației “Samariteanul Milos” de la plata impozitului pe cladire si a impozitului pe teren aferent anului 2020

Primaria Orasului Ghimbav,

Avand in vedere:

- referatul nr. 18777/09.12.2019 al Compartimentului Impozite si Taxe, cu propunerea de aprobare la **scutirea Asociației “Samariteanul Milos” de la plata impozitului pe cladire si a impozitului pe teren aferent anului 2020;**
- art. 456, alin. 2, art. 464, alin. 2 din Legea nr. 227/10.09.2015 privind Codul fiscal;
- Titlul IX, cap. II, sectiunea a II-a, pct. 24, alin. 1, pct. 25, alin. 1 si cap. III, sectiunea a II-a, pct. 77, alin. 1, pct. 79, alin. 1 din H.G. nr. 1/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- H.C.L. Ghimbav nr. 7/28.01.2016 privind aprobarea Regulamentului de acordare a facilitatilor fiscale la plata impozitelor si taxelor locale pentru persoane fizice si juridice;

- prevederile art. 129, art. 139, alin. 1, art. 140, art. 154, art. 196, alin. 1, litera a), art. 197 si art. 243 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Hotaraste

Art. 1. Se aproba scutirea Asociatiei "Samariteanul Milos" de la plata impozitului pe cladire si a impozitului pe teren aferent anului 2020 in cuantum de 9539,00 lei;

Art. 2. Cu aducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza Primarul Orasului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate

Secretar,

Szinatovici Dan

Initiator,

Primar,

Toma Dorel





R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

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

Nr. 739 / 17.01.2020.....

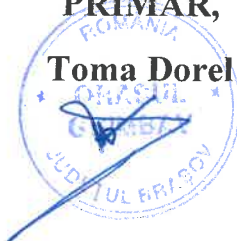
REFERAT DE APROBARE

**privind scutirea Asociației “Samariteanul Milos” de la plata impozitului pe
cladire și a impozitului pe teren aferent anului 2020**

Având în vedere art. 456, alin. 2, art. 464, alin. 2 din Legea nr. 227/10.09.2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, cap. II, secțiunea a II-a, pct. 24, alin. 1, pct. 25, alin. 1 și cap. III, secțiunea a II-a, pct. 77, alin. 1, pct. 79, alin. 1 din H.G. nr. 1/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, H.C.L. Ghimbav nr. 7/28.01.2016 privind aprobarea Regulamentului de acordare a facilităților fiscale la plata impozitelor și taxelor locale pentru persoane fizice și juridice precum și cererea Asociației “Samariteanul Milos” de scutire la plata impozitului, propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea scutirii Asociației “Samariteanul Milos” de la plata impozitului pe cladire și a impozitului pe teren aferent anului 2020.

PRIMAR,

Toma Dorel





R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

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

Nr. 18777 / 09.12.2019

APROBAT,
Primar
Toma Dorel



REFERAT

Analizand cererea Asociatiei "Samariteanul Milos" nr. 159/9.12.2019, inregistrata la sediul Primariei Orasului Ghimbav sub nr. 18777/09.12.2019, aducem la cunostinta urmatoarele:

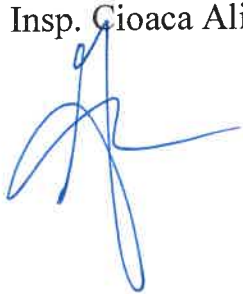
- prin cererea mentionata mai sus, Asociatia "Samariteanul Milos" reprezentata prin director executiv Ligia Luca, identificata prin C.I. seria , nr. , eliberata de SPCLEP Brasov la data de , CNP , solicita scutirea la plata impozitului si taxelor locale pe anul 2020;
- totodata prin cererea depusa se declara ca asociatia desfasoara activitati umanitare si nu a realizat venituri din activitati economice;

In concluzie, referitor la cele mentionate mai sus, conform art. 456, alin. 2, art. 464, alin. 2 din Legea nr. 227/10.09.2015 privind Codul fiscal, Titlul IX, cap. II, sectiunea a II-a, pct. 24, alin. 1, pct. 25, alin. 1 si cap. III, sectiunea a II-a, pct. 77, alin. 1, pct. 79, alin. 1 din H.G. nr. 1/2016 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, H.C.L. Ghimbav nr. 7/28.01.2016 privind aprobarea Regulamentului de acordare a facilitatilor fiscale la plata impozitelor si taxelor locale pentru persoane fizice si juridice, *propunem aprobarea scutirii Asociatiei "Samariteanul Milos" de la plata impozitului pe cladire si a impozitului pe teren aferent anului 2020 in cuantum de 9539,00 lei.*

Secretar general,
Szinatovici Dan

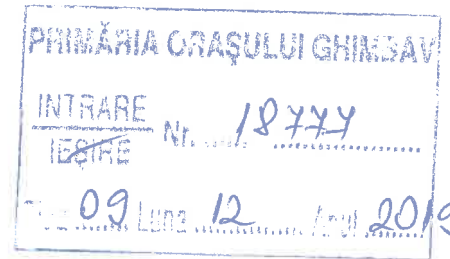

Şef serviciu,
Cîrstolovean Nădălin Zefir

Intocmit,
Insp. Gioaca Alina





Asociația "Samariteanul Milos"
Ghimbav, Jud. Brașov /România
Cod fiscal: 6274951
Str. Morii 11 cod poștal: 507075
Tel./Fax: 0040-368-001023
e-mail: samariteanulmilosbv@gmail.com



NR. 159 / 312 . 2019.

Către,

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI GHIMBAV

Conducerea Asociației "Samariteanul Milos", cu sediul în Ghimbav, Str. Morii, nr.11, organizație neguvernamentală și non-profit, înființată în baza Hotărârii judecătorești nr.3085/1994, CIF 6274951, reprezentată prin director executiv, Ligia Luca, posesoare a cărții de identitate seria nr. _____ eliberată de SPCLEP. Brașov la data de _____, CNP _____, prin prezența, vă roagă să ne scutiți de la plata impozitului și taxelor locale pe anul 2020.

Menționăm că asociația desfășoară activități umanitare și nu a realizat venituri din activități economice.

Vă mulțumim pentru colaborare!

Director executiv,

Ligia Luca





ROMÂNIA

Avocatul Poporului

Str. George Vraca nr. 8, Sector 1, București
www.avp.roTel.: +40-21-312.71.01, Fax: +40-21-312.49.21, E-mail: avp@avp.ro
Tel. dispecerat: +40-21-312.71.34, E-mail: petitii@avp.ro

Domnului Președinte al Consiliului Local al Orașului Ghimbav

AVOCATUL POPORULUI
REGISTRATURĂ GENERALĂ
IEȘIRE Nr. 22089/...9.DEC.2019

RECOMANDARE

Nr. 112 din 09.12.2019

referitoare la respectarea prevederilor art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată

Prin petiția înregistrată la Biroul Teritorial Brașov al instituției Avocatul Poporului cu nr.797 din 14 noiembrie 2019, domnul Bodros Bogdan, domiciliat în orașul Ghimbav, str. Crăciunelului, nr. 13, ap. 3, județul Brașov, ne-a sesizat în legătură cu o posibilă încălcare a dreptului la informație și a dreptului la un nivel de trai decent, drepturi prevăzute de art. 31 și art. 47 din Constituția României.

Petentul își exprimă nemulțumirea față de înștiințarea primită din partea Primăriei Orașului Ghimbav, județul Brașov, prin care i se pune în vedere, ca în termen de 30 de zile de la data comunicării, să elibereze locuința socială, întrucât contractul de locațiune nu a mai fost prelungit. Înștiințarea a fost ridicată personal de petent de la Primăria Orașului Ghimbav, sub semnătură de primire, în data de 13 noiembrie 2019.

Domnul Bodros Bogdan reclamă faptul că, deși suntem în sezonul rece, nu i s-a acordat un termen rezonabil în care să aibă posibilitatea de a-și căuta un spațiu de locuit.

De asemenea, petentul își exprimă nemulțumirea față de faptul că, în cazul său, contractul de închiriere a fost încheiat doar pe durata de 1 an.

Petentul a fost informat că Biroul Teritorial Brașov a întreprins demersuri la primărie, fiind constituit un dosar în acest sens, însă s-a prezentat din nou, în data de 28 noiembrie 2019, în audiență la Biroul Teritorial Brașov, solicitându-ne sprijin întrucât i-a fost luat contorul electric, rămânând fără lumină în locuință. Domnul Bodros Bogdan susține că reprezentanții Electrica au acționat la comanda celor de la primărie și, deși contractul de furnizare a energiei electrice era încheiat pe numele său și nicidecum pe numele primăriei, domnia sa a rămas fără contor.

Față de cele expuse, Adjunctul Avocatului Poporului a aprobat efectuarea unei anchete, în vederea soluționării cu celeritate a petiției domnului Bodros Bogdan, anchetă ce a fost efectuată la data de 3 decembrie 2019.

În urma anchetei efectuate la Primăria Orașului Ghimbav, județul Brașov, din discuțiile purtate cu domnul Toma Dorel, primar, și cu domnul Szinatovici Dan, secretar, se evidențiază următoarele concluzii:

1. Cât privește durata locațiunii:

Contractul de închiriere, autentificat cu nr. 1355 din 2 august 2018, încheiat între domnul Bodros Bogdan și UAT Ghimbav, pentru locuința socială situată în orașul Ghimbav, str. Crăciunelului, nr. 13, parter, ap. 3, județul Brașov, stabilea ca durata locațiunii să fie de 1 an.

Această durată a locațiunii a fost stabilită conform **Hotărârii Consiliului Local a Orașului Ghimbav nr. 27 din 30 septembrie 2016**, hotărâre prin care au fost aprobate criteriile de punctare (criterii de eligibilitate și de selecție), pentru soluționarea cererilor de locuințe sociale și repartizarea acestora în regim de închiriere, conform Anexei 1, anexă ce face parte integrantă din hotărârea menționată.

Potrivit prevederilor capitolului II. "*Condiții de eligibilitate la încheierea contractului de închiriere*" din Anexa 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 27 din 30 septembrie 2016, "*Contractul de închiriere se va încheia pe un an calendaristic, cu posibilitatea prelungirii duratei încă un an prin acte adiționale, până la maxim 5 ani consecutivi*".

În prezent, la nivelul Primăriei Orașului Ghimbav, județul Brașov, este în vigoare **Hotărârea Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019, prin care s-a stabilit ca durata locațiunii pentru locuințele sociale să fie de 2 ani.**

Prin art. 3 din Hotărârea Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019 s-a aprobat modelul contractului de închiriere, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din hotărârea menționată, iar în contractul de locațiune se prevede: "*Durata locațiunii este de 2 ani, cu începere de la data ... până la data ..., cu posibilitatea prelungirii duratei pe încă 2 ani prin act adițional, până la maxim 4 ani consecutivi*".

2. Cât privește întreruperea curentului electric

Domnul secretar menționează că Electrica nu a acționat "*la comanda primăriei*", ci contractul de furnizare a energiei electrice a fost încheiat pe perioada de 1 an, corespunzător contractului de închiriere, motiv pentru care Electrica a procedat la ridicarea contorului electric al petentului.

3. Cât privește prelungirea contractului de închiriere al petentului

Domnul secretar menționează că în ședința Consiliului Local al orașului Ghimbav **a fost aprobată cererea de încheiere a unui nou contract de închiriere cu durata de 6 luni, având în vedere faptul că suntem în sezonul rece.**

Suntem informați că domnul Bodros Bogdan nu mai îndeplinește criteriile avute în vedere la încheierea contractului de locațiune pentru locuința socială, întrucât veniturile domniei sale depășesc nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Național de Statistică. Astfel, salariul mediu net/lună realizat de domnul Bodros Bogdan pe ultimele 12 luni este de 3265 lei, comparativ cu salariul mediu nominal net pe economie, comunicat de către Institutul Național de Statistică prin adresa nr. 11891/08.08.2019, de 3142 lei.

Or, conform prevederilor art. 42 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, au acces la locuință socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câștigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de

3

Institutul Național de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum și anterior lunii în care se repartizează locuința.

Domnul primar, față de toată această situație, menționează că domnia sa a subliniat că aceste contracte de închiriere trebuie să fie făcute conform prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, iar hotărârile consiliului local trebuie respectate dispozițiile legii menționate.

Față de cele expuse, constatăm următoarele:

1. Atât la adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 27 din 30 septembrie 2016, cât și la adoptarea Hotărârii Consiliului Local nr. 108 din 3 septembrie 2019, **Consiliul Local al Orașului Ghimbav nu a respectat prevederile art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată**, conform cărora: *contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliți de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire pe baza declarației de venituri și a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale.*

2. Petentul a fost înștiințat, în scris, în data de 13 noiembrie 2019, ca în termen de 30 de zile de la data comunicării, să elibereze locuința socială, întrucât contractul de locațiune nu a mai fost prelungit. Or, potrivit prevederilor art. 896 din Codul de procedură civilă, nicio evacuare din imobilele cu destinație de locuință nu poate fi făcută de la data de **1 decembrie și până la data de 1 martie a anului următor**, decât dacă creditorul face dovada că, în sensul dispozițiilor legislației locative, el și familia sa nu au la dispoziție o locuință corespunzătoare ori că debitorul și familia sa au o altă locuință corespunzătoare în care s-ar putea muta de îndată.

Motiv pentru care a și fost încheiat un nou contract de închiriere pe o perioadă de 6 luni.

Conform art. 129 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Hotărârile adoptate de către consiliul local sunt acte de realizare a autorității administrative autonome, sunt acte administrative obligatorii și executorii, cu condiția respectării legii. La elaborarea lor, inițiatorii vor avea în vedere caracterul de subordonare față de toate actele normative de nivel superior, limita competenței materiale instituită, precum și respectarea principiilor din actul normativ care-i conferă acest drept. Reglementările cuprinse în hotărâri nu pot contraveni unor prevederi din acte normative de nivel superior.

Hotărârile consiliului local nu pot contraveni principiilor și dispozițiilor cuprinse într-o lege. Conformitatea cu legea a tuturor actelor juridice, fiind o consecință a principiului supremației legii, se aplică oricărui act ce emană de la alte organe. Când privește actele administrative, acestea fiind acte de executare a legii, condiția de conformitate este indiscutabilă.

O hotărâre a consiliului local nu poate institui norme derogatorii de la lege, posibilitate rezervată doar actelor normative de nivel cel puțin egal cu cel al reglementării de bază.

Or, în acest caz vorbim de hotărâri ale Consiliului Local al Orașului Ghimbav care au fost adoptate **cu încălcarea prevederilor art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996**.

De asemenea, art. 24 din Normele metodologice din 2000 pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinței nr. 114/1996, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1275/2000, prevede următoarele: "*Contractul de închiriere pentru locuințe sociale sau de necesitate se încheie potrivit contractului-cadru de închiriere prezentat în anexa nr. 8 și prevederilor art. 44, respectiv 55, din lege*".

În acest context, în temeiul dispozițiilor art. 59 din Constituția României și ale art. 15 alin. (1) lit. f), art. 24 și art. 26 din Legea nr. 35/1997 privind organizarea și funcționarea instituției Avocatul Poporului, republicată;

Pentru realizarea scopului constituțional și legal al Avocatului Poporului și anume, apărarea drepturilor și libertăților persoanelor fizice în raporturile acestora cu autoritățile publice, Avocatul Poporului emite prezenta:

RECOMANDARE

1. Președintele Consiliului Local al Orașului Ghimbav să procedeze la înlăturarea ilegalităților constatate de Avocatul Poporului, astfel încât în adoptarea hotărârilor prin care sunt aprobate criteriile de punctare (criterii de eligibilitate și de selecție), pentru soluționarea cererilor de locuințe sociale și repartizarea acestora în regim de închiriere, respectiv prin care se aprobă modelul contractului de închiriere, să fie respectate prevederile art. 44 din Legea locuinței nr. 114/1996, republicată.

2. Consiliul Local al Orașului Ghimbav, județul Brașov, în adoptarea hotărârilor de consiliul local, va avea în vedere corelarea hotărârii adoptate cu prevederile actelor normative de nivel superior cu care se află în conexiune. Pentru a produce efecte juridice, actele administrative normative adoptate de Consiliul Local al Orașului Ghimbav, trebuie să se subordoneze legii, adică să nu conțină dispoziții contrare legilor constituționale, organice sau ordinare, să intervină strict în limitele competențelor teritoriale și materiale ale organului emitent și să respecte ierarhia forței juridice a actelor normative de stat.

3. Președintele Consiliului Local al Orașului Ghimbav va informa Avocatul Poporului, prin Biroul Teritorial Brașov, cu privire la însușirea recomandării și măsurile dispuse, în termen de 30 de zile de la comunicarea acesteia.

Avocatul Poporului,

Renate Weber

Renate Weber



Consiliul Local al Orașului Ghimbav
Str. Lungă, nr. 69
Orașul Ghimbav
Județul Brașov

București, 5 decembrie 2019

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

INTRARE	Nr. 545	
IESIRE		
Ziua 15	Luna 01	Anul 2020

V-a
Că
d-a
an
C.L.

Domnule Primar,

Subsemnatul/a ȘZOLGA ELISABETA....., domiciliat/a in
Ghimbav, str. FĂGĂRAȘULUI....., nr. 580 bl., sc., et. ap., va rog sa-mi aprobați cererea
pentru prelungirea contractului de inchiriere cu nr.
din. ¹....., avand in vedere faptul ca expiră la
data de 17.01.2020.....

Va multumesc anticipat,



Data: 15.01.2020

Semnatura:

Șzolgă Elisabeta

Primaria Ghimbav Relatii publice

From: Bianca Bonat <biancabonat@yahoo.com>
Sent: luni, 23 decembrie 2019 10:50
To: Primaria publice
Subject: Cerere Bonat-Bahneanu
Attachments: dosar bia (1).doc

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV	
INTRARE	Nr. 19727
IEȘIRE	
Ziua 23	Luna 12 Anul 2019

Buna ziua,

Va rog sa regăsiți atasat cerere pe numele Bianca Bonat-Bahneanu. Va rog sa confirmați primirea și numărul de înregistrate. Va mulțumesc.

Best regards, Bianca Bonat-Bahneanu

* SECUREZĂ
* JURISZ
* DRAGOS
* Informare
* An
* Cart. 10

CERERE

Către Primăria Ghimbav

Subsemnata BONAT BĂHNEANU BIANCA GEORGETA proprietar al imobilului din loc. Ghimbav, str. Petuniei, nr. 13 înscris în CF Ghimbav, nr. top2087/6/137 cad. 1324, în temeiul art. 2, din O.G. nr. 27/2002 *privind reglementarea activitatii de solutionare a petitiilor aprobata prin legea nr. 233/2002*, revin cu cererea de a supune analizei Raportul de evaluare nr. 32/13.06.2019 întocmit de Toth Eniko.

Menționez faptul că Raportul de evaluare nr. 32/13.06.2019, utilizând tehnica comparației directe a stabilit valoare terenului pe baza anunțurilor publicate pe siteurile de specialitate, valorile publicate reprezintă oferta acestora dar prețul de achiziție al terenurilor fiind mai mici decât cel publicat.

În acest sens va pot da exemplu teren pe str. Petuniei, acesta a fost achiziționat la prețul de 60 mp, în anul curent. Totodată am solicitat o evaluare în urma căruia a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 236/03.12.2019, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Cristina Stoica, potrivit căruia valoarea totală a terenului este 10260 euro, valoarea unitară 34,2 euro/mp.;

Prima cerere de cumpărare a terenului am formulat-o în anul 2016, aceasta fiind aprobată în Consiliul Local prin HCL nr. 48/31.10.2016, prețul de vânzare fiind stabilit la suma de 25E/mp+TVA.

Ca urmare am achitat avansul de 30 % din suma stabilită în anul 2016, conform solicitării Primăriei Ghimbav.

Astfel după cum se poate observa și suma stabilită în HCL nr. 48/31.10.2016, și cea din Raportul de evaluare nr. 236/03.12.2019 sunt în concordanță cu evoluția pieței, suma

stabilită în Raportul de evaluare nr. 32/13.06.2019 este în discrepanță totală cu piața imobiliară valoarea triplându-se nejustificat față de anul 2016.

Menționez faptul că sunt conștientă de prevederile art. 8 din Legea nr. 15/2003 potrivit căruia după finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local. În acest sens vă rog să aveți în vedere și conținutul Raportul de evaluare nr. 236/03.12.2019.

Totodată respectuos, vă reamintesc faptul că imobilul a fost construit pe terenul atribuit pe baza încadrării în condițiile de eligibilitate prevăzute de Legea nr. 15/2003, scopul a fost unul social, dar valoarea stabilită în Raportul de evaluare nr. 32/13.06.2019 deturneză scopul inițial în cel strict comercial.

Cu stimă,

BONAT BĂHNEANU BIANCA GEORGETA



S.C. MIHUL CONSTRUCT S.R.L.
Str. Petru Maior nr. 9 , ap. 1
BRASOV
tel. 0268/547319



Evaluator Membru Titular ANEVAR
CRISTINA STOICA
nr. leg. 18495
tel. 0722 847 417

RAPORT DE EVALUARE ***Proprietate imobiliara tip teren***

Nr. 236 / 03.12.2019



Adresa imobilului: str. Petuniei , nr.13, loc. Ghimbav,
jud. Brasov
C.F. nr. 101173

Proprietar: COMUNA GHIMBAV cu drept de folosinta
pentru BONAT BIANCA GEORGETA
Solicitant : BONAT- BAHNEANU BIANCA GEORGETA
Destinatar: PRIMARIA COMUNEI GHIMBAV si
BONAT- BAHNEANU BIANCA GEORGETA

CUPRINS

Capitolul 1- Introducere

- 1.1 Sinteza raportului
- 1.2 Certificarea evaluatorului

Capitolul 2- Termenii de referinta ai evaluarii

- 2.1 Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 2.2 Identificarea clientului
- 2.3 Scopul evaluarii
- 2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate
- 2.5 Tipul valorii
- 2.6 Data de referinta a raportului de evaluare
- 2.7 Documentarea necesara efectuarii evaluarii si sursele de informatii
- 2.8 Ipoteze si ipoteze speciale
- 2.9 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare
- 2.10 Declaratia de conformitate
- 2.11 Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul 3- Prezentarea datelor

- 3.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
- 3.2 Descrierea situatiei juridice
- 3.3 Descrierea terenului
- 3.4 Descrierea constructiilor si amenajarilor
- 3.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare
- 3.6 Istoricul proprietatii subiect
- 3.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul 4- Analiza pietei

- 4.1 Analiza cererii
- 4.2 Analiza ofertei
- 4.3 Analiza echilibrului pietei

Capitolul 5- Analiza celei mai bune utilizari

Capitolul 6- Evaluarea proprietatii

- 6.1 Abordarea prin piata
- 6.2 Abordarea prin venit
- 6.3 Abordarea prin cost

Capitolul 7- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

ANEXE



Capitolul 1 – Introducere

1.1 Sinteza raportului

Beneficiarul raportului de evaluare este **BONAT– BAHNEANU BIANCA GEORGETA**

Obiectul evaluării: il constituie imobilul teren proprietate situat in str.Petuniei , nr.13 , loc. Ghimbav, judetul Brasov, intr-o zona rezidentiala linistita in cartierul florilor.

Document disponibil : Extras de Carte Funciara nr.101173, nr. Cad. 101173-C1.

Scopul evaluării: este evaluarea terenului pentru estimarea valorii de piata, asa cum este definite in Standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania editia din 2018, IVS 100 - Cadru general , in vederea vanzarii.

In procesul de evaluare, s-au utilizat Standardele de Evaluare Anevar – editia 2018:

- IVS 100 - Cadru general ;
- IVS 101 - Termenii de referinta ai evaluarii **SEV 101** ;
- IVS 102 - Implementare **SEV 102** ;
- IVS 103 – Raportare **SEV 103** ;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare **SEV 230** ;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii : Valoare de piata

Data de referinta a raportului de evaluare este 03.12.2019

Data inspectiei : Inspectia a fost efectuata in data de 18.11.2019

Data intocmirii raportului de evaluare : 03.12.2019

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca valoarea de piata a proprietatii este cea estimata de abordarea prin piata- metoda extractiei si anume:

<u>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</u>	49 000 lei echivalent a 10 260euro <i>Valoarea nu contine TVA</i>
---	--

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea este valabila numai pentru destinatie precizata in raportul de evaluare;
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR;
- Raportul de evaluare contine 35 pagini;

Elaborat de
Membri Titulari ANEVAR
Cristina Stoica
ANEAVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
ANEAVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
ANEAVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat
ANEAVALIATORILOR AUTORIZATI
Evaluator autorizat



1.2 Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certific ca analizele, estimarile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, mentionate pe parcurs.

Ele sunt estimarile, analizele si concluziile personale, fiind nepartinitoare si impartiale din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes anterior, prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal sau influenta legata de partile implicate in prezenta misiune.

Onorariul perceput pentru realizarea raportului de evaluare nu este influentat de rezultatul evaluarii sau de un interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentat de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare Anevar – editia 2018.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator membru titular Stoica Cristina in prezenta proprietarului imobilului iar la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane.

Posed cunostiintele necesare indeplinirii misiunii in mod competent.

Capitolul 2 – Termenii de referinta ai evaluarii

2.1 Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluator – Stoica Cristina membru titular ANEVAR - filiala CENTRU - legitimatie nr.18495 – valabila 2019 , adresa str. Petru Maior, nr.9,ap.1, loc. Brasov, jud. Brasov

2.2 Identificarea clientului

Persoana fizica: BONAT – BAHNEANU BIANCA GEORGETA
Adresa domiciliu: sat Marius(com. Valea Vinului) , nr.69, mun. Satu Mare

2.3 Scopul evaluarii

Prezentul raport are drept scop evaluarea proprietatii imobiliare pentru estimarea valorii de piata, in vederea informarii clientului pentru vanzarea terenului, asa cum este definita in Standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania editia din 2018 - IVS 100 - Cadru general .

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect . Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea este situata in str.Petuniei , nr.13 , loc. Ghimbav, judetul Brasov, intr-o zona rezidentiala linistita in cartierul florilor, Extras de Carte Funciara nr.101173, nr. Cad. 101173-C1 ce este compus din:

- ❖ teren intravilan in suprafata de 300,00mp.
- ❖ Casa cu suprafata desfasurata totala de = 173.40mp

2.5 Tipul valorii

In SEV 100 – Cadru General, tipul de valoare se definește astfel: *un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale cuantificare a unei valori. Aceasta descrie ipotezele fundamentale pe care se va baza valoarea raportată. Tipul adecvat al valorii va fi diferit în funcție de scopul evaluării.*

- **2.5.1. Definiție:**

Conform SEV 100 – Cadru General , valoarea de piață este suma pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză , prudent și fără constrângere.

- **2.5.2. Standardele de evaluare utilizate:**

Valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standardele Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România (A.N.E.V.A.R.) ediția din 2018;
- IVS 100 - Cadru general
- IVS 101 - Termenii de referință ai evaluării **SEV 101**.
- IVS 102 - Implementare **SEV 102**
- IVS 103 – Raportare **SEV 103**
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare **SEV 230**.
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor imobile ;

În conținutul Raportului de Evaluare este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

2.6 Data de referință a raportului de evaluare este 03.12.2019

Data inspecției : Inspecția a fost efectuată personal în data de 18.11.2019 .

Data întocmirii raportului de evaluare : **03.12.2019**

2.7 Documentarea necesară efectuării evaluării și sursele de informații

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare și istoricul acesteia (extras CF nr. 101173, nr. Cad. 101173-C1 pentru teren și preluate de la proprietarul imobilului);
- Planuri de amplasament și releveu ale imobilului;
- Informații privind piața specifică (preturi);
- Informații culese personal de pe teren (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea);
- Informații privind piața imobiliară specifică referitoare la preturi, etc.
- Portaluri și site-uri internet ;
- Site BNR pentru cursul de referință al monedei naționale;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

2.8 Ipoteze si ipoteze speciale

2.8.1 Ipoteze

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil, a acordului scris al clientului și a autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate al acesteia și care nu sunt cunoscute de evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Documentele relevante precum (proiectul de arhitectură și de rezistență a imobilului evaluat, verificarea de proiect, procesele verbale de recepție finală) acestea au prioritate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificate o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea stării ascunse a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) care să influențeze valoarea imobilului. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și /sau calificarea evaluatorului.

Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plată integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea de plată pe piață.

Evaluatorul informează beneficiarul că, evaluatorul nu are cunoștința de tranzacții imobiliare notariale datorită numărului redus de tranzacții și că valoarea de piață a imobilului este estimată prin comparație directă la ofertele imobiliare practicate.

Evaluatorul informează beneficiarii raportului de evaluare că suprafețele precizate utilizate în prezentul raport de evaluare au fost luate din extrasul C.F.;

Orice plan aparținând apartamentelor din raportul de evaluare prezintă dimensiunile și este pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze imobilul.

Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului în scopul precizat de acesta conform contractului de prestări servicii de evaluare. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului precum și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă



responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport de evaluare;

Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raportul de evaluare sunt bazate pe conditiile actuale ale pietii; prin urmare aceste previziuni se pot schimba, functie de conditiile viitoare;

Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta; necesitatea unor astfel de solicitari ar trebui convenita prealabil in scris de catre parti;

Raportul de evaluare, in intregime, partial sau referinte, nu poate fi inclus in nici un document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a consultatului, referitor la forma si contextul in care ar aparea.

Ipoteze speciale: Evaluatorul a avut la dispozitie extrasul C.F al terenului si schita topografica pusa la dispozitie de beneficiarul raportului, proiectul de arhitectura si rezistenta al imobilului existent pe terenul evaluat .

2.9 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare

Continutul acestui raport este confidential pentru client si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare Anevar si /sau cand proprietatea a intrat sub atentia unui corp judiciar calificat.

Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport , in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.

Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poate fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana cu exceptia clientului.

Prezentul raport de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare sau parti din acesta nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.10 Declaratia de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare Anevar 2018 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

2.11 Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Valoarea este raportata in lei, in conditiile unei plati integrale cash, deoarece aceasta este modalitatea uzuala de plata de pe piata imobiliara. Avand in vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in valuta este cursul comunicat de BNR pentru data de 03.12.2019 :

1 euro= 4.78ron

Cursul valutar BNR comunicat în 3 decembrie 2019

1 EURO = 4.7762 Lei ↓ 1 USD = 4.3143 Lei ↓ 1 EURO = 1.1071 USD ↑
-0.0015 Lei -0.0235 Lei +0.0057 USD

Capitolul 3 – Prezentarea datelor

3.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Aria de piata este delimitarea geografica sau de localizare a pietei pentru o categorie specifica de proprietati imobiliare si anume zona in care proprietatile mobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor.



- Proprietatea este amplasata in intravilanul str.Petuniei , nr.13 , loc. Ghimbav, judetul Brasov, intre strada Petuniei colt cu strada Crizantemei.
- In zona sunt preponderent locuinte individuale si colective mici cu regim de inlatime P, P+M , P+2E.
- Mijloace de transport : autobus

3.2 Descrierea situatiei juridice

Proprietatea evaluata este amplasata in str. Petuniei , nr.13 , loc. Ghimbav, judetul Brasov, intr-o zona rezidentiala linistita in cartierul florilor, Extras de Carte Funciara nr.101173, nr. Cad. 101173-C1 ce este compus din:

- ❖ teren intravilan in suprafata de 300,00mp.
- ❖ Casa cu suprafata desfasurata totala de = 173.40mp

Evaluatorul a avut la dispozitie extras de carte funciara si un plan topografic, din care s-au extras datele prezentate , anexat prezentului raport si considerat parte integranta.

3.3 Descrierea terenului

- Terenul are categoria de folosinta de "curti constructii";
- Este imprejmuit cu gard de lemn
- Vecinitati imediate : imobile rezidentiale;
- Suprafata terenului este de 300mp;
- Forma parcelei este reletiv patrata;
- Topografie plana;

Conform extrasului de carte funciara prezentat pe proprietatea imobiliara este construita o locuinta ce are regimul de inaltime P+M iar terenul este luat de la Primaria Ghimbav in concesiune pe toata durata existentei constructiei.

3.4 Descrierea constructiilor si amenajarilor

- Suprafata construita a imobilului este de = 86.70mp + 17.20mp terasa
- Suprafata utila a imobilului este de = 129.18mp
- Suprafata desfasurata totala a imobilului este de = 173.40mp
- **Imobilul** are urmatoarele compartimentari :
 - la parter** :hol de 2.21mp, hol si scara de 17.27mp, baie de 4.68mp, camera de zi de 31.22mp, bucatarie de 13.45mp, cămăra de 1.66mp si terasa de 17.20mp ;
 - la etaj**: hol de 5.94mp, 3 dormitoare de 11.47mp, 15.12mp si de 12.78mp, dresing de 6.29mp, 2 bai de 3.92mp si de 5.38mp si balcon de 4.33mp.
- ❖ **Structura de rezistență a imobilului** este realizata astfel: fundațiile sunt continui, din beton de 50cm latime a talpii cu centuri la partea superioara, structura este realizata cu pereti portanti din zidarie de caramida de 30cm grosime confinata, centuri de beton armat pe care este realizat planseul din beton armat de peste parter si de lemn peste etaj, șarpanta din lemn ecarisat si invelitoarea din tigla .
- ❖ **Finisaje interioare si exterioare**: pardoseala este montata, tencuieli la exterior si interior, zugraveli lavabile la exterior la interior, tamplaria este din PVC cu geam termopan la exterior . Imobilul este racordat la utilitati.
- ❖ **Cu A.C. 140/ 19.11.2008 imobilul a fost ridicat la rosu si acoperit.**
- ❖ **Cu A.C. 15/ 12.03.2015 imobilul a fost finisat interior si exterior , s-a montat tamplaria de PVC si s-au facut instalatiile.**



- ❖ **Imprejmuirea** terenului este realizata pe fundatii continue din beton sub stalpi din teava si panouri de lemn.

3.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

In cadrul proprietatii evaluate nu exista alte bunuri mobile, exista doar imobilul locuinta cu P+M.

3.6 Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea evaluata a mai avut un singur proprietar pana in prezent si anume Voinescu Nicolae Ciprian si beneficiarul raportului de evaluare.

3.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare

Conform deciziei de impunere pentru stabilirea impozitului, in cazul persoanelor juridice, datorat in temeiul legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, Titlul IX, cu modificarile si completarile ulterioare, pentru anul 2019.

Capitolul 4 – Analiza pietei

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri sau sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.

Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei, procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori interni sau externi proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, designul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, spatii pentru birouri, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a



proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

4.1 Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

La data evaluarii , cererea principala pentru asemenea imobile o reprezinta firmele mari , care detin un potential ridicat de cumparare sau pot accesa diferita surse de finantare (ex. credite , etc.)

Utilizatorii potentionali (cumparatorii) sunt persoane fizice sau juridice cu putere financiara care doresc sa investeasca banii la momentul actual intr-un teren, valorificand ulterior potentialul sau economic, dupa trecerea lui in intravilan si dezvoltarea zonei.

4.2 Analiza ofertei

Aproape toata piata imobiliara a fost afectata de criza economica, cu unele exceptii , mai ales la proprietatile situate in zona centrala sau ultracentrala , unde datorita raritatii, pentru anumite tipuri de proprietati preturile se mentin constante sau consemneaza descresteri mai mici decat in restul localitatii.

Analiza publicatiilor si site-urilor de specialitate indica existenta ofertelor pentru terenuri similare in aria specifica. Aceste terenuri sunt oferite in general fara a se specifica apartenenta lor la intravilanul localitatii Acesti termeni sunt evitati, specificandu-se in schimb "teren constructii", "parcelabil", "...pentru constructii industriale, pensiuni, ferme". Practic nimeni nu vinde terenuri in zona pentru destinatia lor initiala de teren curti sau parcare. Chiar si ofertele care specifica termenul de "teren curte sau parcare" se refera ulterior la alta destinatie a terenului decat cea de curte. De aici apare si dificultatea evaluarii unui astfel de teren la destinatia din acte. Se vand terenuri agricole cu destinatia de terenuri pentru constructii sau spatii comerciale..

4.3 Analiza echilibrului pietei

Activitatea pietei imobiliare este ciclica. Ea reactioneaza la doua seturi de stimuli, unul ce actioneaza pe termen lung, altul pe termen scurt.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile caracteristicilor de populatie precum si de veniturile sale. Acest ciclu e determinat de indicatori ai bazei economice si ai infrastructurii planificate.

Ciclul pe termen scurt depinde mai ales de disponibilitatea si costul creditului, manifestat in ratele dobanzilor. Indicatori pe termen scurt pot fi dati de gradul de ocupare si rata de absorbtie.

Capitolul 5 – Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR astfel: "Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica de pe piața, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".

➤ **Permisă legal**

Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

➤ **Posibila fizic**

Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

➤ **Fezabila financiar**

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

➤ **Maxim productivă**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piața pentru cea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- Cea mai bună utilizare a terenului liber
- Cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Practic, ținând cont de tipul construcției utilizările potențiale acestea sunt:

- teren de construire individuala - este posibil
- teren cu destinația de spații verzi - este posibilă
- teren auxiliar clădirilor existente – nu este posibilă extinderea lui

Având în vedere dotările și amplasarea, cea mai bună utilizare este cea rezidențială.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În concluzie, conform reglementărilor de urbanism, utilizarea permisă este pentru dezvoltare tip rezidențial.

Capitolul 6 – Evaluarea proprietății

6.1 Estimarea valorii terenului

➤ **TEREN - CF nr. 101173, nr. Cad. 101173-C1:**

1. ANALIZA TERENULUI ȘI A AMPLASAMENTULUI



Adresa si amplasament: str. Petuniei , nr.13 , loc. Ghimbav, judetul Brasov, intr-o zona rezidentiala linistita in cartierul florilor.

Suprafata din acte conform CF: 300,00mp

Suprafata masurata conform CF: 300,00mp

Descrierea terenului din Cartea Funciara: teren, cu categoria de folosinta "curti constructii".

Marimea si forma amplasamentului: Conform valorilor lungimilor segmentelor (rotunjite la metru) obtinute din proiectie in plan, terenul cu suprafata de 300,00mp are o deschidere de circa 17.50ml. Forma geometrica a terenului este patrata si are un aspect orientativ conform anexa de prezentare a imobilului.

Influenta coltului: In planul de amplasament si delimitare a terenului, loturile de teren amplasate pe colt au o flexibilitate mai mare si o vizibilitate mai buna decat proprietatile situate in interior. In acest caz amplasamentul este unul interior ansamblului imobiliar si se pune problema influentei coltului.

Valoarea din comasare: Uneori cea mai buna utilizare rezulta din unirea a doua sau mai multe parcele de teren intr-o singura parcela. Comasarea ar putea determina un surplus de valoare. In acest caz, terenul care face obiectul evaluarii nu ar putea fi comasat cu lotul de teren .

Teren excendentar/Teren in surplus: In acest caz nu se poate identifica o suprafata de teren in surplus. Definitie: "Prin teren in surplus se intelege terenul care la momentul evaluarii nu este necesar sustinerii constructiilor existente, dar care nu poate fi separat de proprietate si vandut".

Topografia: terenul este plan.

Descrierea geotehnica a terenului: terenul prezinta conditii de fundare normale, iar capacitatea de portanta a solului se incadreaza intr-o stare de normalitate.

Dotari cu utilitati edilitare: Amplasamentul prezinta dotari pe teren cu retea de apa , retea de energie electrica, gaz , etc.

Cea mai buna utilizare a amplasamentului: in prezent utilizarea probabila, rezonabila si legala a terenului, amplasamentului, este pentru destinatia de curte , parcare.

6.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. *Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.* Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la prejuri de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii. *Raport evaluare teren intravilan*

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Pentru terenuri :

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în :

- metodele capitalizării directe – metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare, si
- metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii și dezvoltării.

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net. Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

S-au folosit 3 comparabile din surse diferite, preluate din presa de specialitate precum si de pe site-uri imobiliare specifice

Comparabilele pentru teren se regasesc in anexele la prezentul raport de evaluare.

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

1. C1 – cartierul florilor–S= 500mp si front stradal de 20m, situat in imediata vecinatate a proprietatii subiect, utilitati pe terenului, clasificare teren : intravilan , categoria de folosinta : curti constructii , oferta la 45EUR/mp de catre agentia imobiliara “ IADVISE”;
2. C2 – cartierul florilor–S= 600mp si front stradal de 20m, situat in imediata vecinatate a proprietatii subiect, utilitati pe terenului, clasificare teren : intravilan , categoria de folosinta : curti constructii , oferta la 75EUR/mp de catre agentia imobiliara “ mercador”;
3. C3 – cartierul florilor–S= 570mp si front stradal de 27m, situat in imediata vecinatate a proprietatii subiect, utilitati pe terenului, clasificare teren : intravilan , categoria de folosinta : curti constructii , oferta la 63EUR/mp de catre agentia imobiliara “ storia”;



EVALUARE TEREN: ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie		UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
Pret unitar de ofertă / tranzacție		EUR/mp		45.00	75.00	63.00
Tip pret (ofertă / tranzacție)				ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere		%		5%	10%	10%
Pret obținut în vânzare		EUR/mp		42.75	67.50	56.70
1 Drepturi de proprietate transmise			concesiune	deplin	deplin	deplin
Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise				0.00%	0.00%	0.00%
Pret ajustat				42.75	67.50	56.70
2 Condiții de finantare			presupus cash	presupus cash	presupus cash	presupus cash
Ajustare pentru condiții de finantare				0	0	0
Pret ajustat				42.75	67.50	56.70
3 Condiții de vânzare			obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare pentru condiții de vânzare				0	0	0
Pret ajustat				43	68	57
4 Cheltuieli necesare imediat după vânzare			nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Cheltuieli necesare imediat după vânzare		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		EUR/mp		42.75	67.50	56.70
5 Condițiile pieței			data evaluării	similare	similare	similare
Ajustare pentru condițiile pieței (procentual)		%		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (valoric)		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		EUR/mp		42.75	67.50	56.70
6 Tip / Localizare / Zonare			Intravilan / cartierul Florilor Ghimbav	Intravilan / cartierul Florilor Ghimbav	Intravilan / cartierul Florilor Ghimbav	Intravilan / cartierul Florilor Ghimbav
Ajustare pentru localizare (procentual)				0%	0%	0%
Ajustare pentru localizare (valoric)		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		EUR/mp		42.75	67.50	56.70
7 Caracteristici fizice:						
7.a. Mărimea terenului		mp	300.00	500.00	600.00	570.00
Ajustare pentru mărime (procentual)		%		-20%	-20%	-20%
Ajustare pentru mărime (valoric)		EUR/mp		-8.55	-13.50	-11.34
Pret ajustat		EUR/mp		34.20	54.00	45.36
7.B. Topografie, formă, front strada, raport latimi			teren plan, cu l.s. = 17m.	teren in plan, front strada = 20m	teren in plan, front strada = 20m	teren in plan, front strada = 20m
Ajustare pentru formă (procentual)		%		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru formă (valoric)		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		EUR/mp		34.20	54.00	45.36
7.c. Acces (tip de drum)			asfalt	asfalt	pietris	pietris
Ajustare pentru acces (procentual)		%		0.00%	-10.00%	-10.00%
Ajustare pentru acces (valoric)		EUR/mp		0.00	-5.40	-4.54
Pret ajustat		EUR/mp		34.20	48.60	40.82
8 Utilități			are utilitățile pe teren	are utilitățile pe teren	are utilitățile pe teren	are utilitățile pe teren
Ajustare pentru utilități (procentual)		%		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru utilități (valoric)		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		EUR/mp		34.20	48.60	40.82
9 CMBU		mp	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare pentru CMBU (procentual)		%		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare pentru CMBU (valoric)		EUR/mp		0.00	0.00	0.00
10 Pret ajustat		EUR/mp		34.20	48.60	40.82
Ajustare totală brută		EUR/mp		8.55	18.90	15.98
Ajustare totală brută (% pret vânzare)		%		20.0	28.0	28.0

VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR/mp)	34.20
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	10,260
VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI (LEI)	49,004



**ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI PRIN ABORDAREA PRIN PIATA
- EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA
SPECIFICA -**

Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie oferta)	Pentru oferta negociabila procentul de negociere recunoscut de piata specifica este intre 5 si 10%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare.
Condițiile pieței	Pentru oferte nu am aplicat ajustari deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piata la data evaluarii.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare.
Tip Localizare Zonare	Nu am aplicat ajustare deoarece terenurile comparate sunt amplasare in aceeași zona din localitate
Mărimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorita suprafeței loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada . Ajustarea s-a facut la comparabila A, B, C cu 20%
Topografie, formă, front stradal, raport latuni	Nu s-a aplicat ajustare.
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta si tipul de drum care nu este similar la toate comparabilele. Ajustarea s-a facut la comparabila B, C cu 10% deoarece sunt strazi cu pietris
Utilități	Nu s-a aplicat ajustare.
CMBU	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorita dimensiunii topografia terenului , aceea ce se poate construi pe acest teren ce are o forma neregulata si in unele zone chiar forte ingusta doar de trecere cu piciorul . In cazul nostru comparabilele sunt similare si nu s-a aplicat ajustare

6.2 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii subiect de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri într-o indicatie asupra valorii proprietatii prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential în contextul pieței (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Intrucat nu am identificat in aria de piata (dar nici in zona, prin extinctie) proprietati similare celei de evaluat (terenuri pentru proprietati rezidentiale) care sa se ofere spre inchiriere, metoda abordarii prin venit nu poate fi aplicata in acest caz.

Nu exista piata pentru inchirierea terenurilor cu aceasta destinatie.

6.4 Abordarea prin cost

In metoda costurilor se elaboreaza costul de inlocuire al constructiilor estimat la data evaluarii, diminuat cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice si functionale, rezultatul fiind o indicatie a valorii proprietatii data de metoda costurilor. Evaluarea prin metoda

costurilor s-a realizat conform Catalogului "Costuri de reconstrucție- Costuri de înlocuire Cladiri Rezidențiale" autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti 2018.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate
Metoda abordării prin cost nu poate fi aplicată în acest caz.

Capitolul 7 – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform IVS – Cadrul general

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

a. Analiza rezultatelor – reconciliere

Rationamentul profesional care sta la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentate și semnificative, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

- **Adecvarea:** Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă și potrivită este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață;
- **Precizia** unei evaluări este dată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor / informațiilor folosite în tehnicile de analiză și în abordările utilizate;
- **Cantitatea informațiilor** trebuie analizată în corelație cu criteriile de calitate – **adecvarea și precizia** evaluării. Chiar dacă informațiile sunt precise, concluzia asupra valorii poate fi lipsită de fundament dacă informațiile nu sunt suficiente. În termeni statistici, intervalul de încredere în care se află valoarea reală va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile analizate.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției)
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori obținabile posibile în cazul unei tranzacții și în ipoteza vânzării a construcției;
- Valoarea se referă la terenul ce este în concesiune de la Primărie și pe care deja se află o construcție ;**
- Valoarea proprietății imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;
- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.



In urma evaluarii proprietatii, a rezultat valoarea:

$V_{\text{PROPR. (PIATA)}} = 10\,260 \text{ EUR}$ echivalent **49 000 LEI**.

b. Concluzie asupra valorii

Consideram ca metoda de evaluare folosita indeplineste criteriile mai sus enumerate. Luand în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivita metoda, avand in vedere scopul evaluarii si tipul de proprietate (rezidentiala - industriala) este abordarea prin piata. Aceasta metoda indeplineste si *criteriul preciziei*, respectiv *criteriul cantitatii si calitatii informatiilor*.

Avand in vedere cele de mai sus, valoarea proprietatii evaluate a fost estimata la (rotund):

<u>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</u>	49 000 lei echivalent a 10 260euro Valoarea nu contine TVA
---	---

Elaborat de,
Membru Titular A.N.E.V.A.R.

Cristina Stoica





RAPORT DE EVALUARE

NR.32 / 13.06.2019

Utilizator desemnat: *ORASUL GHIMBAV*

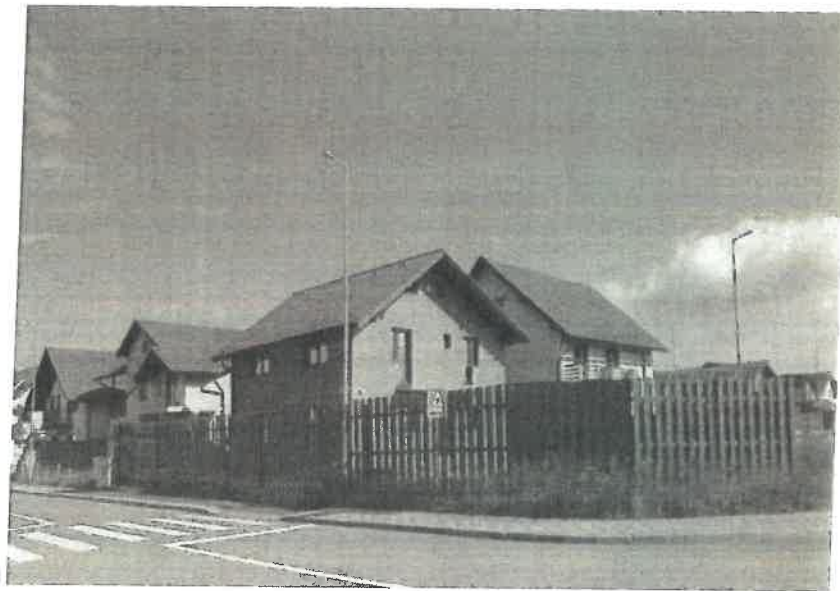
Proprietar : *ORASUL GHIMBAV*

Obiectul evaluării: *Teren intravilan*

Adresa: *Orasul Ghimbav, str. Petuniei nr.13*

Data evaluării: *11.06.2019*

Curs lei/EURO = *4,7182*



Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data evaluării;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de Etică Profesională al evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celui specificat în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;
- Evaluatorul are încheiată polița pentru asigurare profesională ;



Stimate beneficiar,

NR.32/ 13.06.2019

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situată în orasul Ghimbav , str.Petuniei nr.13 , jud.Brasov – proprietatea orasului Ghimbav administrat prin Primaria Orasului Ghimbav , în prezent având destinația de teren intravilan , categoria de folosinta curti constructii , vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune din-un teren in suprafata de 300 mp înscris în Extrasul CF nr. 101173 cu nr cerere 85263/05.06.2019 UAT Ghimbav, nr. top 101173
- ▶ pe teren exista o constructie de tip casa P+E , edificata in anul 2015, proprietatea d-nei Bonat Bianca Georgeta , constructie care nu face obiectul prezentului raport
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi al terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor , editia 2018 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România) , în vederea **vânzării**
- ▶ Tehnica de evaluare aplicată este tehnica comparatiei directe
- ▶ Data de referință a evaluării este 11.06.2019 Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,7182 lei/euro. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat terenul , considerat vandabil, transferabil și în special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;
- ▶ **Valoarea estimată nu conține TVA.**

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizată anterior și a reconcilierii rezultatelor , s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	99.930 LEI echivalent 21.180 EURO 70.6 euro/ mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI VÂNZĂRILOR	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare .

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).



CUPRINS

- Declaratie de conformitate
- Adresa catre beneficiarul raportului
- Sinteza Raportului de Evaluare
- I. Termenii de referinta ai evaluarii
 - 1. Identificarea și competența evaluatorului
 - 2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
 - 3. Proprietatea evaluata
 - 4. Declararea valorii
 - 5. Baza de evaluare
 - 6. Ipoteze si ipoteze speciale
 - 7. Surse de informare utilizate
 - 8. Restrictii de utilizare , difuzare, publicare
 - 9. Riscul garanției
 - 10. Date privind dreptul de proprietate
 - 11. Date privind documentatia cadastrala
 - 12. Situația actuală
 - 13. Descrierea zonei
 - 14. Descrierea constructiei
 - 15. Descrierea spatiului de evaluat
 - 16. Analiza pietei
 - 17. Cadru legal si reglementari
 - 18. Analiza celei mai bune utilizari
 - 19. Metodologia de evaluare – abordarea prin piata și venit
 - 20. Definitii
 - 21. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
 - 22. Localizare
 - 23. Poze proprietate
 - 24. Anexa A – calcul abordarea prin PIATĂ
 - 25. Comparabile
 - 26. Documente proprietate

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT
RAPORT DE EVALUARE

SINTEZA EVALUARII
- Raport cu inspectie -

Numele UTILIZATORULUI		ORASUL GHIMBAV administrat prin Primaria Or. Ghimbav					
Nume proprietari		Orasul Ghimbav					
Proprietate		Teren intavilan cu supr de 300 mp					
Tip proprietate evaluata		<i>Teren intravilan</i>					
Subtip proprietate		<i>Destinatie – curti constructii</i>					
Cod postal		507075					
Adresa proprietatii		Orasului Ghimbav , str.Petuniei					
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare		<i>cartierul Florilor</i>					
Carte Funciara nr.		101173					
Numar cadastral		101173					
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)		Extras CF 101173 cu nr cerere 85263/05.06.2019					
Dreptul de proprietate		<i>Deplin</i>					
Utilizare existenta constatata		<i>Teren liber</i>					
	Case/vile/spatii comerciale/alte constructii	Ad		Ac		Au	
	Anexe	Ad					
	Terasa/logie/balcon	Ac					
	Teren	St	300 mp conform Extras CF				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)		4.7182					
Data inspectiei		11.06.2019					
Data evaluarii		11.06.2019					
Valoare abordare prin comparatii		99.930	LEI				
VALOAREA DE PIATA recomandata, din care:		99.930	LEI	21.180	EURO		
-Valoare constructie/constructii			LEI		EURO		
<i>-valoare unitara constructie (la apartamente – pt. aria utila; la cladiri independente – pt. aria desfasurata)</i>			LEI /mp		EURO/mp		
-Valoare teren		99.930		21.180			
<i>-valoare unitara teren</i>		333	LEI /mp	70.6	EURO/mp		

OBSERVATII SPECIALE	
Localizare	<i>Urban</i>
Nivel de activitate a pietei	<i>Ridicat</i>
Justificarea Nivelului de activitate a pietei propus	<i>Amplasare mediana</i>

Acces	Da Drum public
Utilitati	Utilitatile zonei - apa, en.electrica, canalizare, gaz
Incadrare in clase de risc seismic (I-IV) sau categorii de urgenta (U1-U3)	Nu este cazul
Utilizare	Teren liber
Identificare imobil	S-a realizat identificarea pe teren conform adresei menționate
Diferente fata de actele de proprietate, constatate la inspectie	Nu
Caracteristici Teren Liber	Intravilan Certificat de urbanism valabil: nu Documentatie cadastrala: nu s-a prezentat Planul de amplasament si delimitare imobil Restrictii de construire in CU (intravilan): conform PUD anexat raportului
Alte Observatii	Constructia de tip casa P+E existenta pe teren nu face obiectul prezentului raport.

Ec. Toth Eniko
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

TOTH ENIKO – EVALUATOR AUTORIZAT , membru titular ANEVAR , cu nr. legitimatie 18016 valabil 2018, cu sediul în Mun Săcele, str Ady Endre nr.11, jud Braşov

Obiectul supus evaluării este constituit din:

- ▶ Dreptul de proprietate asupra terenului in suprafata de 300 mp înscris în Extrasul CF nr. 101173 ,cu nr. cerere 85263/05.06.2019 , nr. top 101173
- ▶ Destinatia terenului – curti constructii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață al terenului mentionat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, în vederea vanzarii

Baza de evaluare o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor – editia 2018

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință al evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumutului
- ✓ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100

Data evaluării : Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 11.06.2019

Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.7182 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerintelor proprietarului de drept.

Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuată de către evaluator Toth Eniko, în prezența unui reprezentant din partea Primăriei orașului Ghimbav, în data de 11.06.2019

Sursele de informatii utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietar:

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
 - Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
 - Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - Sursele de informații au fost:
 - ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informații furnizate de către agenții imobiliare (OLX.ro, Imobiliare.ro și ro.multecase.ro) privind oferte similare;

Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARA

Situația juridică: documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Extras CF 101173 cu nr cerere 85263/05.06.2019

Proprietar – orașul Ghimbav

Drept de proprietate: deplin

Nr. topografic 101372- 300 mp

Imobilul se evaluează în ipoteza terenului liber și fără sarcini

Descrierea amplasamentului: Proprietatea de evaluat se află într-o zonă cu dezvoltare imobiliară amplă al orașului Ghimbav, cartierul Florilor, cartier rezidențial de blocuri în regim de P+3E și case edificate în regim de P+1E în sistem individual sau duplexuri. Preturile competitive au făcut ca foarte mulți clienți din toată țara să achiziționeze case/apartamente în zonă, și interes tranzacțional este încă activ și pentru casele existente în proiect sau deja în construcție. Conform PUD al orașului Ghimbav pe terenul evaluat este prevăzută amenajarea unei zone verzi și de agrement.

DESCRIEREA TERENULUI

- Amplasare – *cartierul Florilor , orasul Ghimbav*
- Suprafața $S = 300 \text{ mp}$;
- Tip Teren – intravilan , conform Extras CF
- Tip drum acces: str.Petuniei
- Forma: regulata
- Inclinare: plană
- Terenul : exista o constructie pe teren , casa P+E care nu face obiectul prezentului raport
- Regim juridic – drept deplin
- Regim economic: zona rezidentiala

Utilitati edilitare

- Rețea de energie electrică: da
- Rețea de apă: da
- Rețea de termoficare: nu
- Rețea de gaze: da
- Rețea de canalizare: da
- Rețea de telefonie: da

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- **Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare**

Municipiul Brașov, reședința județului, se află în centrul țării, în Depresiunea Brașovului, situat la o altitudine medie de 625 m, în curbură internă a Carpaților, delimitat în partea de S și SE de masivele Postăvaru care pătrunde printr-un pînten (Tâmpa) în oraș și Piatra Mare, la 161 km de București.

Se întinde pe 5.363 km pătrați care reprezintă 2,3 % din teritoriul țării. Terenul agricol al județului însumează 2.975,2 km pătrați, adică 55,5% din suprafața agricolă totală a județului, din care 1.182 km pătrați teren arabil care reprezintă 22% din suprafața agricolă a județului.

Populația județului numără 549,000 locuitori. Densitatea este de 110,7 locuitori/ km pătrați. Județul Brașov deține unul dintre cele mai ridicate grade de urbanism din țară, 73,7 % din populație trăind în municipii și orașe, și 26,3% în comune și sate.

Municipiul Brașov, reședința administrativă, are o populație de peste 291.490 locuitori. 46% din populația județului este concentrată aici, de asemenea reprezintă 63% din populația urbană a județului. Alte orașe importante sunt: Făgăraș (40 mii locuitori), Săcele (36 mii locuitori), Zărnești (26,7 mii locuitori), Codlea (26.2 mii locuitori), Râșnov (17.4 mii locuitori), Victoria (9 mii locuitori), Predeal (5,3 mii locuitori), Rupea (6,2 mii locuitori)

Orașul Ghimbav este situat la 7 km vest de municipiul Brașov pe drumul național DN 1 și calea ferată Brașov - Sibiu. Aflat la o altitudine medie de 535 m, localitatea ocupă o suprafață de 28,9 km², pe care trăiește o populație de 5100 de locuitori. În prezent orașul Ghimbav este în plină dezvoltare imobiliară deoarece oferă proprietăți imobiliare sau terenuri la prețuri rezonabile și infrastructură și

acces facil si spre Mun. Braşov. Din punct de vedere economic în Ghimbav s-au construit mai multe fabrici care asigură locuri de munca decente .Amintim firme ca ex. Aerotec, Preh Romania, Quin Romania , ECOPACK , Terwa si alte

- Piaţa imobiliara este definita de piata terenurilor situate in zonele mediane ale orasului Ghimbav , zona cu piata activa pe acest segment.La momentul efectuarii raportului s-au gasit suficiente oferte concrete de vanzari pentru terenuri libere in zona proprietatii de evaluat, drept pentru care evaluatorul a avut posibilitatea selectarii unor comparabile a caror caracteristici sunt similare si cu ajutorul ajustarilor s-a putut estima pretul de piata al proprietatii de evaluat.
- Concluzii importante ale studiului imobiliar:
 - pretul rămâne unul dintre cele mai importante criterii pentru alegerea unui teren, utilitatile existente zonei, accesul, reputatia zonei si mijloacele de transport în comun conteaza, de asemenea, foarte mult

OFERTA DE PIATA

Evolutia valorilor imobiliare: preturile terenurilor si caselor in zona sunt in crestere moderata, existand un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluxurile pe piata imobiliara.

Terenurile libere pentru dezvoltare în zona analizată , cu destinaţie curti constructii, au preturi cuprinse între 45-60 euro, in functie de localizare, suprafata, forma si utilitati. Loturile cu suprafete mai mari sunt mai greu vandabile tinand cont de suprafetele cerute pe piata , preponderant între 250- 500 mp , precum si de localizarea si destinatia acestora

CEREREA PE PIATA

Exista CERERE pe piata imobiliara in zona analizata datorata localizarii prop. de evaluat. Este o zona mediana al orasului, usor accesibila, cu toate utilitatile, la distanta relativ mica de Mun. Brasov , drumuri majoritar asfaltate,doar in ansamblurile noi rezidentiale sunt drumuri pietruite care urmeaza in curand a fi asfaltate

Echilibrul pieţei

Dezechilibru in favoarea cererii (oferta este mai mare decat cererea)

Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este “pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

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

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

In urma studiului de piata se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, aflate in zonele urbane mai apropiate de Mun. Brasov , iar pe masura ce

ne indepartam de oras, piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile imobilelor au preturi din ce in ce mai mici.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă.

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termeni de referință al evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere – SEV 100

Analiza celei mai bune utilizari

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului poate permite dezvoltare de cladiri de talie mica.
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit
 - **Permisa legal** – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situarile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.
 - **Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.
 - **Fezabila financiar** – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.
 - **Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare. Valoarea reziduala a terenului se poate determina estimand valoarea utilizarii propuse (teren si constructie) si scazand costul materialelor, manoperei, regiei si capitalului necesare realizarii constructiei. Valoarea terenului poate fi estimata prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramane aceeasi pe durata de viata economica sau utila a constructiilor. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Este de la sine inteles ca, atunci cand o locatie contine cladiri, acestea pot sa nu se supuna in intregime celei mai bune utilizari a terenului, ca in situatia in care acesta ar fi fost liber. Cel putin in teorie, utilizarea existenta va continua pana cand valoarea terenului pentru cea mai buna utilizare va depasi valoarea proprietatii pentru utilizarea existenta plus costul demolarii.

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- **tehnica comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren)

- **tehnica extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata in vederea vanzarii asa cum este definita in Standardele Internationale de Evaluare. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare si anume **tehnica comparatiei directe Anexa A**

Tehnica comparatiei vanzarilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analiza elementelor de comparatie intre terenul de evaluat si terenuri similare tranzactionate sau ofertate curent pe piata. In cele ce urmeaza vom analiza elementele a trei parcele de teren din aceeași zona.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață prin tehnica comparației vanzarilor

VALOAREA DE PIATA PRIN TEHNICA COMPARAȚIEI VANZARILOR	99.930 Lei echivalent 21.180 Euro
--	--

DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE:

DEFINIȚII

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

IPOTEZE :

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Cu excepția cazului în care intervalul prevăzut prin lege este mai scurt orice acțiune în justiție sau pretenții legale față de evaluator sau serviciile prestate de evaluator vor fi depuse la registratura instanței în termen de 2 ani de la data predării către client a raportului de evaluare care face obiectul sau reprezintă motivul acțiunii în despăgubire, sau, în cazul unor acțiuni sau acte de comportament ulterioare predării raportului, 2 ani de la data presupuselor acțiuni sau acte de comportament. Termenul prevăzut în această clauză nu se va prelungi în niciun fel din motivul descoperirii cu în întârziere sau a acumulării pretențiilor, motivelor sau daunelor formulate. Termenul prevăzut în această clauză se aplică tuturor pretențiilor sau a motivelor de orice fel, de natură nepenală
11. Interdicția de a ceda drepturile litigioase. Pretențiile sau motivele de acțiuni în instanță legate de evaluare nu pot fi cedate unei părți terțe, exceptând:
 - I. situațiile apărute ca urmare a unei fuziuni, consolidări, a achiziției sau vânzării unei societăți,
 - II. colectarea de bună credință a unei datorii existente aferente serviciilor, însă numai în măsura compensării complete a evaluării la care se adaugă o dobândă rezonabilă, sau
 - III. în situația unei evaluări efectuate pentru acordarea unui credit ipotecar, ca parte a transferului sau vânzării ipotecii înainte de intrarea în incapacitate de plată sau la notificarea debitorului sau altă procedură legală echivalentă

12. Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
13. Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
14. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunostința.
15. Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.
16. Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
17. Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
18. Se presupune ca au fost obținute sau reinnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
19. Se presupune ca utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și ca nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
20. Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
21. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
22. Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
23. Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
24. Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

25. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
26. Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
27. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară,); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

SURSE DE INFORMARE: internet , linkuri disponibile la comparabile

- <https://www.olx.ro/oferta/teren-constructie-casa-673-mp-str-zambilei-in-ghimbav-IDccGvf.html#00f4074811>
- <https://www.olx.ro/oferta/coldwell-banker-alpinteren-casa-IDbqffj.html#00f4074811>
- <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/brasov/ghimbav/teren-constructii-de-vanzare-XAM913006?lista=2950577>

TIPUL VALORII ESTIMATE

- ✓ Tinând cont de scopul evaluat, s-au urmarit recomandarile standardului de aplicatie in evaluare, **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile**

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „teren”. În această situație, s-a putut apela la estimarea unei „valori de piață” așa cum este definită de standardul internațional de evaluare SEV 100 – Cadrul general.

DATA ESTIMĂRII VALORII

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 11.06.2019. La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2019.

MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4, 7182 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții conform cerințelor proprietarului de drept.

CAPITOLUL V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatului, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea a unei singure abordare de evaluare adecvată și s-a obținut următoarea valoare

- **Abordarea prin piața**

99.930 Lei echivalent 21.180 Euro

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: tehnica comparației vânzătorilor la care există oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparației vânzătorilor au fost utilizate informații din piața,

Cantitatea de informații: la tehnica comparației vânzătorilor au fost folosite date de piața, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Evaluatorul apreciază că valoarea rezultată prin tehnica comparației vânzătorilor reprezintă valoarea de piața al terenului

Valoarea estimată pentru vânzare:

99.930 lei echivalent 21.180 Euro

valoare obținută prin tehnica comparației vânzătorilor

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piața, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018

Ec. Toth Eniko
EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR



Cons. local
Ante
DA conf. legii
Raspuns

DOMNULUI PRIMAR,

în atenția compartimentului de specialitate,

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV		
INTRARE	Nr.	19590
IEȘIRE		
Ziua	Luna	Anul
19	12	2019

Subsemnații, **Alida și Daniel PUIA-DUMITRESCU**, domiciliați în orașul Ghimbav, strada Școlii nr. 12 (254), în casa părintească, de profesie Medic Rezident Ginecologie la Spitalul Clinic Județean de Urgență Târgu-Mureș, respectiv Preot Paroh al parohiei Ghimbav 1, cu ambele familii de părinți din Ghimbav, fără proprietate personală și fără datorii la bugetul local, familie tânără care am depus, în luna august 2011, DOSAR pentru atribuirea în folosință a unei suprafețe de teren în vederea construirii unei locuințe proprietate personală în conformitate cu prevederile Legii nr. 15/2003, în urma Hotărârii de Consiliu Local nr. 53/28.06.2011, vă solicităm pornirea procedurilor de atribuire a lotului de casă, deoarece îndeplinim criteriile stabilite în Hotărârea de Consiliu Local nr. 53/28.06.2011/ anexa 2, mai mult, au trecut 8 ani de la depunerea dosarelor.

Menționăm că, datorită profesiilor noastre și, mai ales, a necesității construirii unei locuințe în comunitate, mai mult, conform bugetului familiei noastre, care ne permite respectarea tuturor termenelor date de lege pentru construirea unei locuințe, vă rugăm să dispuneți – conform legii și Hotărârii de Consiliu Local mai sus menționate – în consecință.

Vă mulțumim anticipat,


Dr. Alida PUIA-DUMITRESCU


Pr. Prof. Dr. Daniel PUIA-DUMITRESCU

Ghimbav, 19.12.2019

Diina Antonescu Com. Local

CONSILIULUI LOCAL GHIMBAV,

în atenția compartimentului de specialitate și a domnului Primar,

** SECUREȚA
* VOIATICE
* COM. E.I.
* COM. LOCAL
DA*

PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV	
INTRARE	Nr. 19592
IEȘIRE	
Ziua 19	Luna 12 Anul 2019

Subsemnatul, Daniel PUIA-DUMITRESCU, Președinte al ASOCIAȚIEI SOCIAL-CULTURALE DREPT ÎN INIMĂ, cu sediul în GHIMBAV, strada Școlii nr. 12, înregistrată în registrul persoanelor juridice nr.76/ 2018, cod fiscal 40122139, în numele Consiliului de Administrație al Asociației, dar și al altor asociații non-guvernamentale și fundații de pe raza orașului, vă rog a dispune la EMITEREA UNEI HOTĂRÂRI DE CONSILIU LOCAL, după promisiunea făcută de dumneavoastră în scris, încă din luna septembrie 2019, conform căreia SĂ SE PREVADĂ ÎN BUGETUL LOCAL FINANȚARE PENTRU CULTURĂ CARE SĂ POATĂ FI ACCESATĂ DE ENTITĂȚI JURIDICE PRECUM CELE MENȚIONATE (ONG, fundații, etc). Considerăm imperios necesară această prevedere, pentru a putea ridica nivelul cultural și educațional non-formal din comunitatea noastră.

Menționăm că dorim a fi informați în termen legal în legătură cu măsurile pe care le-ați luat pornind de la cererea noastră.

Vă mulțumim anticipat,

Daniel PUIA-DUMITRESCU,

Președinte

Asociația Social-Culturală DREPT ÎN INIMĂ

Ghimbav, 19.12.2019

Primaria Ghimbav Relatii publice

From: Oncescu Oncescu daniel <mdannero@yahoo.com>
Sent: miercuri, 15 ianuarie 2020 21:11
To: relatii publice@primaria-ghimbav.ro
Subject: naveta elevi cu ratbv Brasov-Ghimbav

*da
Atentionati
si se face
invers
Raspuns*

PRIMĂRIA CRAȘULUI GHIMBAV	
INTRARE	Nr. 640
IEȘIRE	
Zina 16	Luna 01
ANUL	2020

Buna seara ,cu tot respectul pentru tot ceea ce faceti,am o singura intrebare: am inteles ca transpotrul elevilor intre Ghimbav si Brasov pe durata cursurilor scolare se poate face gratuit cu abonament ratbv cursa 210 ESTE UN LUCRU FOARTE OK, dar de ce nu se poate si invers????!! adica Brasov-Ghimbav? Casieriile ratbv elibereaza abonamente gratuite doar daca elevii au domiciliul in Ghimbav! Speta mea este ca elevul are domiciliul in Brasov si merge la scoala in Ghimbav! Nu sunt multi in aceasta situatie...daca se poate face ceva...va rog un raspuns cat mai repede...este destul de costisitor pentru mine! Multumesc anticipat.

*J. Ana
Anton
C.L.*