



HOTĂRÂREA nr.144
din data de 28 aprilie 2022

- privind aprobarea declansarii procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica
"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS – TRONSON 1";

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,

intrunit in sedinta ordinara,

Analizand Referatul de Aprobare nr.33858/1/14.04.2022, prin care Primarul Municipiului Fagaras propune declansarea procedurii de expropriere a unor imobile reprezentand terenuri in suprafata de 18379 mp, care se afla in coridorul de expropriere a lucrarilor de utilitate publica **"VARIANTA DE OCOLIRE A MUNICIPIULUI FAGARAS – TRONSON 1"**,

Examinand Raportul de Specialitate inregistrat sub nr.33858/14.04.2022 al Compartimentului Juridic ,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, , precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Avand in vedere temeiurile juridice prevazute de dispozitiile:

- a) art. 121 alin. (1) si alin. (2) din Constitutia Romaniei, republicata;
- b) art. 3, art. 4 si art. 6 paragraful 1 din Carta europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul Civil;
- d) art. 21 lit. (m) din Legea cadru a descentralizarii nr.195/2006;
- e) Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, actualizata precum si a Normelor de aplicare a Legii nr. 255/2010
- f) art. 44 alin. 1 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale, actualizata, documentatiile tehnico-economice ale obiectivelor de investitii noi, a caror finantare se asigura integral sau in completare din bugetele locale, precum si a celor finantate din imprumuturi interne sau externe contractate direct sau garantate de autoritatile administratiei publice locale, se aproba de autoritatile deliberative;
- g) Legii nr 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata si actualizata;

In temeiul art.129 alin.2, lit.b coroborat cu art.129 alin.4,lit.d, art.139 alin.3 lit.e si art.196 alin.1 lit.a, art.286, art.296 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local la obiectul de investitii **"Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras – Tronson 1"**; potrivit documentatiei tehnice pentru receptia planului topografic necesar identificarii imobilelor ce se suprapun peste coridorul de expropriere, documentatie receptionata si avizata sub nr. 894/2022 de OCPI Brasov si a variantei finale a studiului de fezabilitate aprobat prin HCL 254/26.11.2020, conform Anexei 1 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica de interes local a imobilelor situate pe amplasamentul prevazut la art.1.

Art.3. Se aproba lista imobilelor, a proprietarilor si a altor titulari de drepturi reale asupra imobilelor care se suprapun peste amplasamentul obiectivului de investitii **"Varianta De Ocolire A**

Municipiului Fagaras – Tronson 1” si sunt afectate de coridorul de expropriere identificate pe baza evidentelor OCPI Brasov.

Art.4. Se insuseste Raportul de Evaluare nr.10/11.12.2021 intocmit de catre ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR pentru imobilele afectate de coridorul de expropriere in vederea realizarii obiectivului de investitii ”Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras – Tronson 1” conform Anexei 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5. Se aproba atribuirea sumelor individuale aferente despagubirilor pentru imobilele situate pe amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local stabilite in baza Raportului de Evaluare nr.10/11.12.2021 intocmit de catre ing.Mandache Sorina Alexa – expert ANEVAR, conform anexei 2 ce face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.6. Se aproba alocarea din bugetul Municipiului Fagaras a sumei de 37646,08 lei reprezentand valoarea aferenta despagubirilor individuale prevazute la art.5. Sumele individuale prevazute anterior urmeaza a fi asigurate din fondurile bugetului local al Municipiului Fagaras in vederea efectuarii despagubirilor in cadrul procedurii de expropriere, in conditiile legii.

Art.7. Se mandateaza Primarul Municipiului Fagaras pentru emiterea Deciziei de expropriere

Art.8. Planul cu amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes local la obiectul de investitii ”Varianta De Ocolire A Municipiului Fagaras – Tronson 1” si lista imobilelor ce urmeaza a fi expropriate, se aduc la cunostinta publica prin afisare la sediul Primariei Municipiului Fagaras si pe pagina de internet a Municipiului Fagaras.

Art.9. Intentia de expropriere a imobilelor cuprinse in coridorul de expropriere si lista imobilelor ce urmeaza a fi expropriate vor fi notificate, prin posta, tuturor proprietarilor.

Art.10. Se imputerniceste Primarul Municipiului Fagaras, sa numeasca prin dispozitie Comisia de verificare a dreptului de proprietate sau a altui drept real, potrivit dispozitiilor art.18 din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local modificata si completata ulterior.

Art.11. Cu aducere la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari, se incredinteaza Primarul Municipiului Făgăraș, prin Compartiment Juridic si Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ȘUTEU MARIȘNA DORINA



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
LAURA ELENA GIUNCA

Hotărârea s-a adoptat cu **14 voturi pentru și 2 abțineri.**

Consilieri in functie - 17

Consilieri prezenti - 16

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Arhitect Șef
- 1ex. Compartiment Juridic
- 1ex. Biroul Cadastru, Evidenta Patrimoniu
- 1ex. Compartiment Relații cu Publicul, arhivă



Cod: F-50

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 894 / 2022

Întocmit astăzi, 28/02/2022, privind cererea 3780 din 16/02/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr. din



1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
2. **Executant:** Arsu Ghita -Costica
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Fagaras intravilan si extravilan DN1 km 0+000 - km 5+390 cu punct de inceput DN1 km 232-324 si punct final intersectie DN1 km 236+820-"Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 1
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
17	15.02.2022	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA-COSTICA
17	15.02.2022	inscris sub semnatura privata	ARSU GHITA COSTICA
5734	11.02.2022	act administrativ	UAT FAGARAS
31447	16.04.2020	act administrativ	UAT FAGARAS
254	26.10.2020	act administrativ	HCL FAGARAS

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 894 au fost recepționate 1 propuneri:

- * Ridicare topografică în scopul obținerii autorizației de construire pentru "Varianta de ocolire municipiul Fagaras" - Tronson 1

Plan topografic, scară 1:2000;

Certificat de urbanism nr. 63/16.04.2020 eliberat de Primaria Fagaras;

Adeverința nr. 5734/11.02.2022 eliberată de Primaria Fagaras;

Planul topografic, întocmit la scară 1:2000, conține reprezentarea limitelor coridorului de expropriere și suprafețele de teren din imobilele afectate, ce urmează a fi expropriate.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
106859	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106859 din stratul permanent!
106860	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106860 din stratul permanent!
106853	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106853 din stratul permanent!
106854	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106854 din stratul permanent!
100239	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 100239 din stratul permanent!
106856	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106856 din stratul permanent!
100225	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 100225 din stratul permanent!
106855	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106855 din stratul permanent!
103129	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 103129 din stratul permanent!
106649	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106649 din stratul permanent!
105690	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 105690 din stratul permanent!
106642	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106642 din stratul permanent!
106648	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106648 din stratul permanent!
106647	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106647 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
106646	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106646 din stratul permanent!
106641	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106641 din stratul permanent!
106640	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106640 din stratul permanent!
106645	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106645 din stratul permanent!
106639	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106639 din stratul permanent!
106644	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106644 din stratul permanent!
106638	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106638 din stratul permanent!
106643	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu terenul 106643 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se suprapune cu limita UAT-ului!
	Avertizare	Receptia 1601899: Imobilul TR-588-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MONICA JIGARA



ANEXA 1 LA HCL NR.164/2022

SC ARSU CAD SRL
FAGARAS B-DUL UNIRII BL.1B MEZANIN
TEL. 0722.220179
CUI- 22301721
REG. COM. J08/2299/2007

PROIECT NR. 17 / 2022

DEN. LUCRARII – RIDICARE TOPOGRAFICA



BENEFICIAR- MUNICIPIUL FAGARAS

INTOCMIT- ING. ARSU COSTICA

MEMORIU TEHNIC

I. Adresa imobilului: Intravilanul Municipiului Fagaras, expropriere pentru investitia:
"Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 1.

~~Coridorul de expropriere ce face obiectul lucrării este stabilit conform Proiectului "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 1~~, aprobat prin HCL nr. 254/06.11.2020 si este alcatuit din parte din imobilele:

1. Teren inscris in CF 100139-Beclean, categoria de folosinta "arabil";
2. Teren inscris in CF 106649-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
3. Teren inscris in CF 106648-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
4. Teren inscris in CF 106647-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
5. Teren inscris in CF 106645-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
6. Teren inscris in CF 106644-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
7. Teren inscris in CF 106643-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
8. Teren inscris in CF 100239-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
9. Teren inscris in CF 106642-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
10. Teren inscris in CF 106641-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
11. Teren inscris in CF 106640-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
12. Teren inscris in CF 106639-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
13. Teren inscris in CF 106638-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
14. Teren inscris in CF 100225-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
15. Teren inscris in CF 106856-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
16. Teren inscris in CF 106855-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
17. Teren inscris in CF 106854-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
18. Teren inscris in CF 106853-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
19. Teren inscris in CF 106860-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
20. Teren inscris in CF 106859-Fagaras, categoria de folosinta "arabil";
21. Teren inscris in CF 105690-Fagaras, categoria de folosinta "drum";
22. Teren inscris in CF 106646-Fagaras, categoria de folosinta "faneata";
23. Teren F 725, categoria de folosinta "faneata".
24. Teren CCN, categoria de folosinta "canal";
25. Teren CCN 727/2, categoria de folosinta "canal";
26. Teren CCN 726, categoria de folosinta "canal";
27. Teren A 733/1/2, categoria de folosinta "arabil".
28. Teren A 733/1/3, categoria de folosinta "arabil";
29. Teren A 733/1/4, categoria de folosinta "arabil";
30. Teren A 733/1/5, categoria de folosinta "arabil";
31. Teren A 733/1/6, categoria de folosinta "arabil";



32. Teren A 733/1/7, categoria de folosinta "arabil";

33. Teren A 733/1/8, categoria de folosinta "arabil";

34. Teren A 733/1/9, categoria de folosinta "arabil".

Pe traseul studiat, pe tronsonul 1 al centuri Fgarasului- la iesirea catre Beclean, a fost identificata o suprafata de expropriat de **18379 mp**, formata din parte din imobilele:

Nr. Crt.	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Nr. Cadastral	Nr.top	Nr. carte funciara	Suprafata CF(mp)	Suprafata de expropriat(mp)
1	NEAGOIE LUCIAN DORIN	100139	-	100139	1600	1134
2	TUȚUREA MARIA, SIPOS IOAN	106649	-	106649	4500	355
3	COMUNA BECLEAN,	106648	-	106648	1863	103
4	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	106647	-	106647	15000	641
5	CAZAN IOAN, TUȚUREA VIOREL	106645	-	106645	7000	297
6	CAZAN IOAN, TUȚUREA VIOREL	106644	-	106644	400	19
7	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORFITA EMILIA	106643	-	106643	11944	763
8	NEPU MONICA	100239	-	100239	3600	1249
9	GRAMA MARIA	106642	-	106642	4300	878
10	GRAMA MARIA	106641	-	106641	400	48
11	COMUNA BECLEAN,	106640	-	106640	5129	467
12	COMUNA BECLEAN,	106639	-	106639	4400	299
13	JIGA NICOLAE	106638	-	106638	4000	249
14	GRAMA MIHAI	100225	-	100225	5300	291
15	POPA E. NICOLAE	106856	-	106856	5000	302
16	GRAMA MARIA	106855	-	106855	3200	190
17	BĂLCACEAN P. DUMITRU	106854	-	106854	10000	573
18	BOER N. MARIA	106853	-	106853	12000	50
19	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	106860	-	106860	1999	50
20	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	106859	-	106859	461	2
21	MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ,	105690	-	105690	6946	6946
22	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	106646	-	106646	7600	288
23	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	F 725	-	5582	2114
24	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN	-	-	75
25	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN 727/2	-	-	14
26	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	CCN 726	-	-	122
27	COSMA ALEXANDRU	-	A733/1/2	-	-	378
28	BARSAN ROZETA	-	A733/1/3	-	-	101
29	GRAMA VIORICA, GRAMA VASILE, GRAMA GHEORGHE	-	A733/1/4	-	-	53
30	GINSKA LIVIA	-	A733/1/5	-	-	45
31	COSMA MARIA	-	A733/1/6	-	1200	40
32	LUDU AUREL	-	A733/1/7	-	1200	36
33	SIPOS LUCIA	-	A733/1/8	-	1200	38
34	CERGHIT SILVIA	-	A733/1/9	-	1200	29
	TOTAL					18379

2. **Tipul lucrării:** Documentatie de receptie tehnica a coridorului de expropriere pe suport topografic, in vederea expropriarii pentru cauza de interes public local in cadrul proiectului: "Varianta de Ocolire Municipiul Fagaras" - tronson 1.

3. **Scurta prezentare a situatiei din teren:** Prezenta documentatie tehnica este varianta finala a studiului de fezabilitate. Nu exista alte imobile afectate de expropriere.

Nota: Au fost preluate limitele comune din ETERA, cu imobilele nr. cad. 106419, 105693 si 106417 intrucat au fost verificate si sunt corecte. Suprafata studiata este de 18379 mp.

4. **Operatiuni topo-cadastrale efectuate:**

- *Metoda folosita-* Radieri GPS.

- *Aparatura folosita-* GPS Leica GS 08

Pentru imobilul în cauză s-a realizat o ridicare topografică prin care s-au radiat punctele care definesc limitele proprietății și detaliile terenului. Sistemul GPS Leica GS 08 asigură o precizie de măsurare de $\pm(1 + 1 \text{ ppm} \times D) \text{ mm}$ în cazul temperaturilor cuprinse în intervalul (-20°C la +40°C).

Preciziile obținute: măsurătorile realizate s-au încadrat în toleranțele admise de normele și normativele în vigoare.

- *Sistemul de coordonate:* STEREO-70

- *Sistemul de referința cote:* MAREA NEAGRA-1975

- *Puncte geodezice de sprijin vechi și noi folosite:* -

- *Descrierea punctelor topografice noi:-*

Data întocmirii

11.02.2022

Semnătura și ștampila
(persoană autorizată)



TABELE IMOBILE AFECTATE DE EXPROPRIERE

Nr. Crt.	Nr. parcelă pe planul de studiu	Judec	UAJ	Numele și prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafața (totală/imp)	Categoria de teren/imp	Nr. Cadastral	Nr. sup. funciare	Terita	Parcela	Poziția față de localitate	Suprafața de exproprieț(imp)	Domeniu Public/Privat
1	1	Brasov	Beclean	REAGINE LUCIAN DOBRI	1200	arabil	100130	100130	16	7331/1	Extensiv	1516	Privat
2	2	Brasov	Fagaras	TUTURIZĂ MARIJA, ȘIȘOF IOAN	4500	terata	100648	100648	16	7271/11	Extensiv	355	Privat
3	3	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	1883	terata	100648	100648	16	7271/10	Extensiv	103	Privat
4	4	Brasov	Fagaras	CHIRITA MARIU, ANZA BOBICA	10000	arabil	100647	100647	16	7271/0	Extensiv	641	Privat
5	5	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTURIZĂ VOIREL	7000	terata	100645	100645	16	7271/07	Extensiv	267	Privat
6	6	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTURIZĂ VOIREL	400	terata	100644	100644	16	7271/08	Extensiv	19	Privat
7	7	Brasov	Fagaras	TRITEAN AURELIA, RADU MARIA, CORPITA EMILIA	11944	terata	100643	100643	16	7271/5	Extensiv	763	Privat
8	8	Buzau	Fagaras	NEȘU MONICA	3000	arabil	100259	100259	16	7181/3	Extensiv	1240	Privat
9	9	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	4500	terata	100642	100642	16	7271/5	Extensiv	878	Privat
10	10	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	400	terata	100641	100641	16	7271/52	Extensiv	40	Privat
11	11	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	8136	terata	100640	100640	16	7271/34	Extensiv	487	Public
12	12	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	4600	terata	100639	100639	16	7271/2	Extensiv	269	Public
13	13	Brasov	Fagaras	JASA NICOLAE	4000	arabil	100638	100638	16	7271/17	Extensiv	245	Privat
14	14	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAI	5000	arabil	100228	100228	16	7181/11	Extensiv	291	Privat
15	15	Brasov	Fagaras	FOIPA E. NICOLAE	5000	arabil	100636	100636	16	7181/10	Extensiv	352	Privat
16	16	Brasov	Fagaras	ERAMA MARIA	3200	arabil	100635	100635	16	7181/0	Extensiv	190	Privat
17	17	Brasov	Fagaras	BALOGHEAN F. DOMITRIU	10000	arabil	100634	100634	16	7181/0	Extensiv	673	Privat
18	18	Brasov	Fagaras	BOIER N. MARIA	12000	arabil	100633	100633	16	7107	Extensiv	50	Privat
19	19	Brasov	Fagaras	BOIER N. MARIA	12000	arabil	100632	100632	16	7107	Extensiv	51	Public
20	20	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	481	dum.	100630	100630	16	7107/2	Extensiv	2	Public
21	21	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	81	arabil	100629	100629	16	7101/5	Extensiv	604	Public
22	22	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	8198	dum.	100628	100628	16	7271/8	Extensiv	368	Privat
23	23	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	7000	terata	100626	100626	16	7271/16	Extensiv	2114	Privat
24	24	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	6983	terata	100625	100625	16	-	Extensiv	76	Public
25	25	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	arabil	-	-	16	-	Extensiv	64	Public
26	26	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	arabil	-	-	16	-	Extensiv	123	Public
27	27	Brasov	Beclean	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	1200	arabil	-	-	16	7331/2	Extensiv	378	Privat
28	28	Brasov	Fagaras	COMUNA ALEVANDRU	1900	arabil	-	-	16	7331/9	Extensiv	101	Privat
29	29	Brasov	Buzau	BARSAN ROZETA	-	arabil	-	-	16	7331/4	Extensiv	53	Privat
30	30	Brasov	Beclean	CEȘTEAȘIE	1200	arabil	-	-	16	7331/5	Extensiv	45	Privat
31	31	Brasov	Beclean	GINSCA LIVIA	1201	arabil	-	-	16	7331/6	Extensiv	40	Privat
32	32	Brasov	Beclean	COMANA MARIA	1202	arabil	-	-	16	7331/7	Extensiv	36	Privat
33	33	Brasov	Beclean	LUDU AUREL	1203	arabil	-	-	16	7331/8	Extensiv	38	Privat
34	34	Brasov	Beclean	ȘIȘOF IOAN	1204	arabil	-	-	16	7331/9	Extensiv	29	Privat
TOTAL					1301	arabil	-	-	16	7331/9	Extensiv	16370	Privat

NOTA: Pentru poziția din lista unde apar Proprietar Particular, dovada nu a fost prezentată în mod corespunzător pentru a fi identificat titularul în vederea completării documentelor necesare pentru punerea în aplicare a măsurilor de exproprieț în conformitate cu art. 16 al. 1 din Legea nr. 105/2006 privind exproprieț publică și art. 16 al. 1 din Legea nr. 105/2006 privind exproprieț publică și art. 16 al. 1 din Legea nr. 105/2006 privind exproprieț publică.

ANEXAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI FAGARAS

SECRETAR GENERAL
SC.ȘCOLII CAD.ȘCOLII

SECRETAR GENERAL
SC.ȘCOLII CAD.ȘCOLII

SECRETAR GENERAL
SC.ȘCOLII CAD.ȘCOLII

SECRETAR GENERAL
SC.ȘCOLII CAD.ȘCOLII

LISTA CUPRIZAND IMBELE TERENURI - PROPRIETATE PUBLICA, CARE FAC PARTE DIN CORIDORUL DE EXPROPIERE A LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA, DE INTERES NATIONAL, "VIAPIATA DE OCEANA Municipiul Fagaras - Intravilan"

Nr. Crt.	Nr. parcela pe planul de situatie	Județ	LOAI	Numele și prenumele proprietarului/destinatarii terenului	Suprafata terenului (m ²)	Categoria de folosinta	Nr. Cadastral	Nr. sup	Nr. carti funciare	Terfa	Parcela	Positia fata de intravilan	Suprafata de expropriat(m ²)	Domeniul Public/Privat
11	11	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	5129	terata	108942	-	108940	18	72717/4	Extravilan	467	Public
12	12	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	4400	terata	108970	-	108938	18	72717/2	Extravilan	798	Public
13	13	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	1889	dum	108985	-	108900	18	718172	Extravilan	50	Public
20	20	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	JET	arab	108985	-	108950	18	718175	Extravilan	2	Public
21	21	Brasov	Fagaras	MUNICIPIUL FAGARAS	6808	dum	108990	-	108902	18	72717/8	Extravilan	6046	Public
24	24	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	-	-	CON	-	18	-	Extravilan	70	Public
25	25	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	-	-	CON 72717	-	18	-	Extravilan	84	Public
26	26	Brasov	Fagaras	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	-	-	-	CON 72717	-	18	-	Extravilan	122	Public
TOTAL														
0038														

NOTA: Pentru parcelile din lista unde apar Proprietarii Particulari, deoarece nu au fost realizate planuri parcelare sau la aceasta data, nu s-a putut identifica proprietarii acestora si s-a marcat ca fiind proprietari neidentificati. In vederea completarii documentatiilor necesare pentru punerea in aplicare a masurilor de expropriere in cadrul legii, conform reglementarilor in vigoare. Fiecare din titlurile de proprietate din anexa 18 au fost emise de Primaria Bacau.

AVIZAT:
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FAGARAS

[Signature]

EMITUTANT:
SIC ARIU CAD SRL

[Handwritten notes and signatures]



Nr. Crt.	Nr. planșă pe planul de situație	Județ	UAȚ	Numele și prenumele proprietarului/autorității terenului	Categorie de folosință	Nr. Cadastral	Nr. top	Nr. carte funciara	Terit	Parcela	Pozitia față de localitate	Suprafața de explorare(m ²)	Document Public/Private
1	1	Brașov	Beclean	MEAGHIE LUCIAN DORIN	arabil	100139	-	100139	16	733/1/1	Extravilan	1134	Privat
2	2	Brașov	Făgăraș	TUTUREA MARIK, BIPOȘ IOAN	foresta	106648	-	106648	16	727/1/1	Extravilan	355	Privat
3	3	Brașov	Făgăraș	COMUNA BECELEAN,	foresta	106645	-	106645	16	727/1/10	Extravilan	103	Privat
4	4	Brașov	Făgăraș	CHIRIȚA MARIA, ANZA RODICA	arabil	106647	-	106647	16	727/1/9	Extravilan	641	Privat
5	5	Brașov	Făgăraș	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	foresta	106646	-	106646	16	727/1/7	Extravilan	287	Privat
6	6	Brașov	Făgăraș	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	foresta	106644	-	106644	16	727/1/8	Extravilan	19	Privat
7	7	Brașov	Făgăraș	TRITEAN ALIRELIA, RADU MARIA, CORIȚA EMILIA	foresta	106643	-	106643	16	727/1/5	Extravilan	783	Privat
8	8	Brașov	Făgăraș	NEPU MONICA	arabil	100336	-	100336	16	710/1/3	Extravilan	1240	Privat
9	9	Brașov	Făgăraș	GRAMA MARIA	foresta	106642	-	106642	16	727/1/3	Extravilan	878	Privat
10	10	Brașov	Făgăraș	GRAMA MARIA	foresta	106641	-	106641	16	727/1/2	Extravilan	48	Privat
11	11	Brașov	Făgăraș	JUZA NICOLAE	arabil	106638	-	106638	16	727/1/1	Extravilan	249	Privat
12	12	Brașov	Făgăraș	POPA E NICOLAE	arabil	100335	-	100335	16	710/1/1	Extravilan	291	Privat
13	13	Brașov	Făgăraș	GRAMA MARIA	arabil	106636	-	106636	16	710/1/0	Extravilan	502	Privat
14	14	Brașov	Făgăraș	BALĂCĂȘAN P. DUMITRU	arabil	106635	-	106635	16	710/0	Extravilan	100	Privat
15	15	Brașov	Făgăraș	BOER N. MARIA	arabil	106634	-	106634	16	710/7	Extravilan	579	Privat
16	16	Brașov	Făgăraș	CAZAN IOAN, BRUNTEANU VALERIA	foresta	100303	-	100303	16	710/7	Extravilan	30	Privat
17	17	Brașov	Beclean	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	foresta	106640	-	106640	16	727/1/8	Extravilan	268	Privat
18	18	Brașov	Făgăraș	COSMA ALEXANDRU	foresta	1200	F 725	-	16	-	Extravilan	114	Privat
19	19	Brașov	Făgăraș	BARȘAN ROZETA	arabil	1200	-	-	16	733/1/2	Extravilan	178	Privat
20	20	Brașov	Beclean	GRAMA VICIȚA, GRAMA VASILE, BRAMA	arabil	1200	-	-	16	733/1/5	Extravilan	191	Privat
21	21	Brașov	Beclean	GHEORGHE	arabil	1200	-	-	16	733/1/6	Extravilan	50	Privat
22	22	Brașov	Beclean	GHESCA LIVIA	arabil	1201	-	-	16	733/1/5	Extravilan	45	Privat
23	23	Brașov	Beclean	COBZA MARIA	arabil	1202	-	-	16	733/1/6	Extravilan	40	Privat
24	24	Brașov	Beclean	LUDU AUREL	arabil	1203	-	-	16	713/1/7	Extravilan	30	Privat
25	25	Brașov	Beclean	BIPOȘ LUCIA	arabil	1204	-	-	16	733/1/8	Extravilan	36	Privat
26	26	Brașov	Beclean	GEORGHIT SILVIA	arabil	1205	-	-	16	733/1/5	Extravilan	29	Privat
TOTAL													10354

NOTA: Pentru pozitia din lista unde apar Proprietari Particulari, deosebit nu au fost insusite planuri cadastrale pentru la aceasta data, numele proprietarilor/simularilor vor fi identificate ulterior, in vederea completarii documentației necesare pentru primăria in aplicare a măsurilor de explorare in condițiile legii, cu ocazia semnificativ în vedere. Pentru din sursele de proprietate din cartea 16 au fost emise de Primăria Beclean.

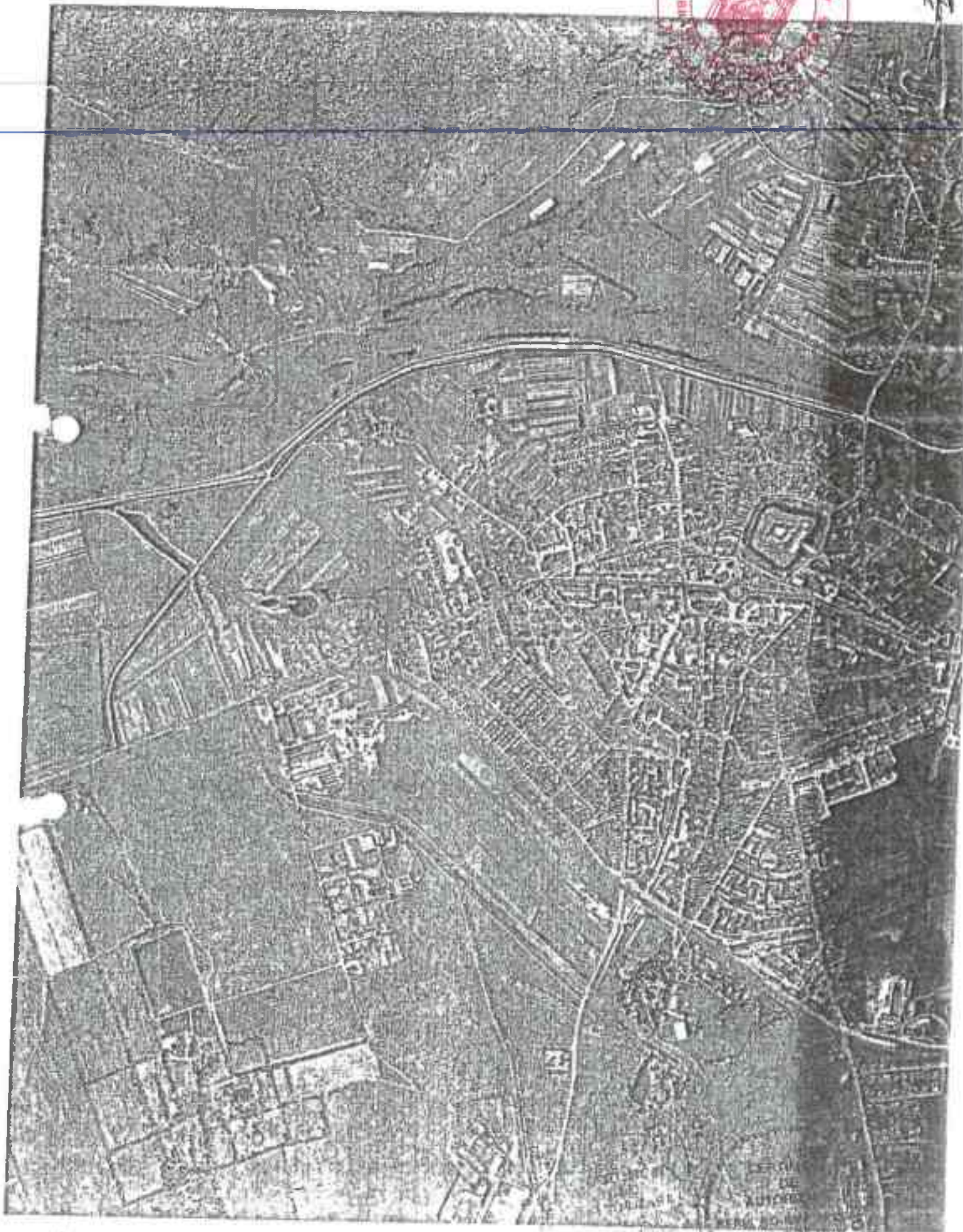
AVIZAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
FĂGĂRAȘ



EXECUTANT:
SC ARSUL CAD SRL

CERTIFICAT
DE
AUTENTICITATE
M. FOLGHEF N. IONESCU
MUNTA-COȘTICĂ
ARSUL

INCADRARILE IN ZONE



1:40
B.I.



Scrisoare de transmitere

17 decembrie 2021

Catre MUNICIPIUL FAGARAS,

Ref: Estimarea valorii de despagubire a 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si in extravilanul Comunei Beclean, judetul Brasov

Stimati Domni / Stimate Doamne,

Subsemnata Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 19226-specializarea EPI, va transmit raportul de evaluare intocmit in scopul expropriarii pe care il anexez prezentei scrisori.

Raportul de evaluare care urmeaza, reprezinta fundamentarea opiniei mele asupra valorii de despagubire a 34 de imobile aflate in extravilanul Mun. Fagaras si extravilanul Comunei Beclean din judetul Brasov, in vederea expropriarii pentru proiectul „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul I, raport explicativ - narativ ce contine 41 pagini.

Evaluarea bunului imobil s-a facut in scopul expropriarii.

Dreptul evaluat este dreptul deplin de proprietate.

Tipul valorii este valoarea de despagubire.

Data evaluarii – 10.12.2021

Pentru scopul definit de dumneavoastra, valoarea de despagubire a celor 34 de imobile este:

37.646,08 lei, respectiv 7.606,81 euro.

Valoarea de despagubire a fost stabilita avand la baza standardele si metodologia recomandata de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, editia 2020.

Cu stima,

Ing. Mandache Sorina Alexa

Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

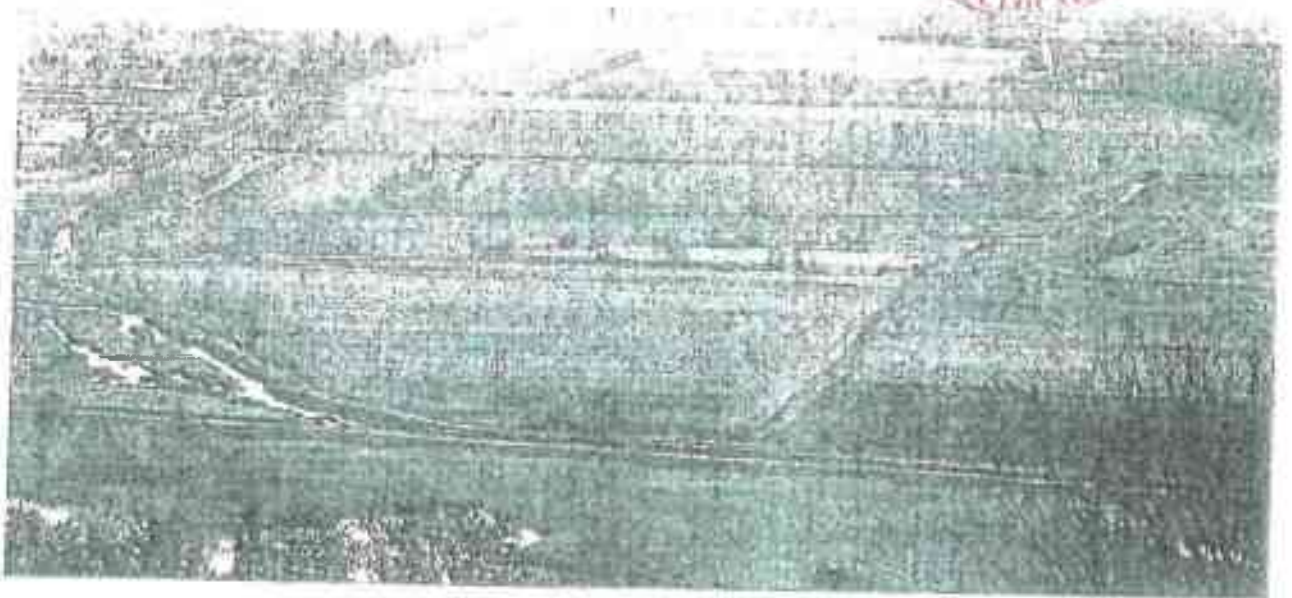
Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr.leg. 19226
Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com

Nr. 10/ 11.12.2021

ALEXA 22 A H.C. No. 144 / 2022

RAPORT DE EVALUARE:

Referitor la estimarea valorii de despagubire a 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si in extravilanul Comunei Beclean, judetul Brasov



Beneficiar: MUNICIPIUL FAGARAS

Data raport: 11.12.2021

Intocmit: ing. Mandache Sorina Alexa

Membru titular ANEVAR-nr.leg. 19226

Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

CUPRINS

I.	INTRODUCERE	5
I.1.	SINTEZA RAPORTULUI	5
I.2.	CERTIFICARE.....	6
II.	TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	7
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7	
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAI	7	
IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT	8	
DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT.....	11	
TIPUL VALORII:.....	11	
DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI	11	
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	11	
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE.....	12	
IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13	
RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	14	
DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV	15	
DESCRIEREA RAPORTULUI	15	
MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA.....	15	
III.	PREZENTAREA DATELOR	15
III.1.	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	15
III.2.	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE.....	17
III.3.	DESCRIEREA TERENURILOR	17
III.4.	IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE	18
III.5.	ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	18
III.6.	DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE	18
IV.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	18
IV.1.	ANALIZA CERERII	19
IV.2.	ANALIZA OFERTEI	20
IV.3.	ANALIZA ECHILIBRULUI	21
V.	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	22
VI.	VALOAREA DE DESPAGUBIRE CONFORM EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE cnp brasov SI covasna.....	24
VII.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29

ANEXE	30
Anexa 1 – INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI	30
Anexa 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA	33
Anexa 3 – CERTIFICAT DE URBANISM	34
Anexa 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS	37
Anexa 5 – FOTOGRAFII	40



I. INTRODUCERE

I.1. SINTEZA RAPORTULUI

Procesul de evaluare reprezinta o procedura sistematica pe care un evaluator o urmeaza pentru a formula o concluzie bine documentata, credibila, privind valoarea unei proprietati imobiliare.

Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii a 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si in extravilanul Comunei Mandra din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul I, judetul Brasov.

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Raportul de evaluare s-a intocmit avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca baza de calcul „Studiul de piata privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brasov si Covasna, zonarea Municipiului Fagaras aprobatu se prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

Raportul este intocmit in conformitate cu Standardete de Evaluare a Bunurilor, editia 2020, cu Ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, Legea nr. 255/2010, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 si Legea nr. egea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Valoarea estimata a celor 34 de terenuri ce urmeaza a fi expropriate in cadrul lucrarii de utilitate publica denumita „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” – tronsonul I, este de **37.646,08 lei, respectiv 7.606,81 euro la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.**

5 Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

I.2. CERTIFICARE

Subsemnata, certific cu buna credinta si dupa cunostinta mea urmatoarele:

- Am realizat personal inspectia patrimoniului care face obiectul raportului in data de 10.12.2021, iar la realizarea acestui raport nu am primit asistenta din partea altor persoane.
- Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si a Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010.
- Faptele expuse in acest raport sunt corecte si adevarate. 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.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.
- Rezultatele prezentate exprima opinia evaluatorului asupra valorii de expropriere la data de referinta a evaluarii – respectiv 10.12.2021.

Data:

11.12.2021

Semnatura:

ing. Mandache Sorina Alexa



II. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Mandache Sorina Alexa, in calitate de membru titular in cadrul Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, nr. Legitimatie 19226, specializarea EPI, domiciliata in Mun. Fagaras, str. Libertatii nr.4, judet Brasov, nr. Telefon : 0773 326856, sunt competenta sa intocmesc prezentul raport.

Se mentioneaza ca in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale.

Informatiile evidentiata in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori. Desi este o concluzie impartiala si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramane totusi o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtinut intr-o tranzactie obiectiva.

Evaluarea este necesara clientului in scopul estimarii unei valori pentru despagubire in concordanta cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

Utilizatorul raportului de evaluare: MUNICIPIUL FAGARAS, Piata Republicii nr. 3.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de despagubire in vederea exproprierii.

Tipul valorii: Estimarea valorii de despagubire, in vederea exproprierii a 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si in extravilanul Comunei Beclean din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul I, judetul Brasov.

Ing. Mandach - Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR nr.leg. 19226
 Nr.tel. : 0775.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com

IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT

Proprietatile supuse evaluarii reprezinta 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si extravilanul Comunei Beclean din Judetul Brasov, dupa cum urmeaza:

Nr. Crt	Județ	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Suprafata totala/imp	Categoria de folosinta	Nr. Casteasa	Recep	Nr. carte funerara	Tari	Parcela	Practic fata de localitate	Suprafata de extravilan/imp	Domeniu subscris/imp
1	Brasov	Beclean	NEAGOIU LUCIAN DIORIN	1820	arabil	100139	-	100139	18	723111	Extravilan	1134	Privat
2	Brasov	Fagaras	TUTUREA MARIA, ZIPOS IOAN	4500	farmacia	106649	-	106649	16	727111	Extravilan	355	Privat
3	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	1953	farmacia	106648	-	106648	10	727110	Extravilan	103	Privat
4	Brasov	Fagaras	CHIRITA MARIA, AMZA RODICA	16000	arabil	106647	-	106647	18	727119	Extravilan	141	Privat
5	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	7000	farmacia	106646	-	106646	14	727117	Extravilan	207	Privat
6	Brasov	Fagaras	CAZAN IOAN, TUTUREA VIOREL	400	farmacia	106644	-	106644	18	727116	Extravilan	11	Privat
7	Brasov	Fagaras	TRITEAN AJURELA, RADU MARIA, CORBITA EMILIA	11944	farmacia	106642	-	106642	18	727115	Extravilan	763	Privat
8	Brasov	Fagaras	MEFU MONICA	3500	arabil	100239	-	100239	16	718113	Extravilan	1249	Privat
9	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	4300	farmacia	106642	-	106642	10	727113	Extravilan	878	Privat
10	Brasov	Fagaras	GRAMA MARIA	420	farmacia	106641	-	106641	10	727130	Extravilan	48	Privat
11	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	5328	farmacia	100040	-	100040	18	727107	Extravilan	467	Public
12	Brasov	Fagaras	COMUNA BECLEAN	4466	farmacia	100039	-	100039	18	727102	Extravilan	260	Public
13	Brasov	Fagaras	JIGA NICOLAE	4000	arabil	106638	-	106638	16	727111	Extravilan	249	Privat
14	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAELA	3300	arabil	100225	-	100225	16	718111	Extravilan	291	Privat
15	Brasov	Fagaras	POPA E. NICOLAE	3600	arabil	106886	-	106886	10	718110	Extravilan	302	Privat
16	Brasov	Fagaras	GRAMA MIHAELA	3200	arabil	106885	-	106885	10	718109	Extravilan	190	Privat
17	Brasov	Fagaras	BĂLĂCĂLEAN P. DUMITRU	10200	arabil	106884	-	106884	16	718108	Extravilan	217	Privat
18	Brasov	Fagaras	BOER N. MARIN	7800	arabil	106883	-	106883	16	718107	Extravilan	161	Privat

Solicit acordul prealabil în scris pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

Ing. Mandach Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR nr.leg. 19226
 Nr.tel. : 0773.326856, adresa e-mail: sorinaevaluare@gmail.com

19	Brasov v	Fagaras s	MUNICIPIUL FAGARAS	1009	drum	106800	*	106800	16	711/12	Extravilan	30	Public
20	Brasov v	Fagaras s	MUNICIPIUL FAGARAS	461	drumul	106850	*	106850	16	715/15	Extravilan	2	Public
21	Brasov v	Fagaras s	MUNICIPIUL FAGARAS	5046	drum	106800	*	106800	16	727/15	Extravilan	6046	Public
22	Brasov v	Fagaras s	CAZAN IOAN, FRUNTEANU VALERIA	7600	banuiala	106640	*	106640	16	727/16	Extravilan	268	Privat
23	Brasov v	Fagaras s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	552	ferenta		F 723		16	*	Extravilan	2114	Privat
24	Brasov v	Fagaras s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		canal		CCN CCN		16	*	Extravilan	33	Public
25	Brasov v	Fagaras s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		canal		7772 CCN		16	*	Extravilan	64	Public
26	Brasov v	Fagaras s	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT		canal		720		16	*	Extravilan	122	Public
27	Brasov v	Beckau Fagaras s	COSMA ALEXANDRU	1200	sculp		*		16	733/12	Extravilan	376	Privat
28	Brasov v	Beckau Fagaras s	BARBAN ROZETA	1200	sculp		*		16	733/13	Extravilan	191	Privat
29	Brasov v	Beckau Fagaras s	GRAMA VOERICA, GRAMA VISILE, GRAMA GREGORIE	1200	sculp		*		16	733/14	Extravilan	53	Privat
30	Brasov v	Beckau Fagaras s	GINSCA LIVIA	1201	sculp		*		16	733/15	Extravilan	40	Privat
31	Brasov v	Beckau Fagaras s	COSMA MARIA	1202	sculp		*		16	733/16	Extravilan	40	Privat
32	Brasov v	Beckau Fagaras s	LUCU AUREL	1203	sculp		*		16	733/17	Extravilan	30	Privat
33	Brasov v	Beckau Fagaras s	SPIROS LUCIA	1204	sculp		*		16	733/18	Extravilan	30	Privat
34	Brasov v	Beckau Fagaras s	CERESIT SILVIA	1305	sculp		*		16	733/19	Extravilan	20	Privat
												16379	



9 Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

PLAN TOPOGRAFIC



DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUAT

Imobilele, in intregimea lor, se afla in proprietatea unor persoane fizice/juridice private sau institutii publice, dupa caz, asa cum rezulta din datele puse la dispozitia evaluatorului de catre client. Detaliile despre proprietari, suprafete, numere cadastrale si categoria de folosinta sunt continute in tabelul pus la dispozitie de catre Municipiul Fagaras si anexat prezentului raport.

TIPUL VALORII:

In cadrul actualului raport s-a realizat calculul „valorii de despagubire” conform prevederilor din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local.

Aceasta a fost stabilita avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca baza de calcul „Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brasov si Covasna, zona Municipiului Fagaras aprobandu-se prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

DATA EVALUARII: 10.12.2021

DATA INSPECTIEI: 10.12.2021

DATA RAPORTULUI: 11.12.2021

DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Inspectia proprietatii a fost realizata in data de 10.12.2021 de catre Mandache Sorina Alexa, in prezenta reprezentantului clientului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, a fost analizata, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea, s-au procurat urmatoarele documente de la proprietar: Lista imobilelor expropriate, Ridicare topografica, Certificat de Urbanism, Hotararea Consiliului Local.



In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piata (localitate, vecinatate si zona), am avut acces la toate informatiile relevante si totodata la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, etc.)

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE

Investigatiile efectuate in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- Informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- Informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;
- Informatii privind vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- Informatii privind piata imobiliara locala;
- Informatii privind standardele de evaluare ;
- Informatii privind metodologia de evaluare;

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului la subpunctul anterior. Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitie de catre client, iar copii ale acestor documente sunt atasate in partea de anexe a raportului;
- Informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client;
- Informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- Se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise se considera a fi corecte;
- Informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese cu ocazia inspectiei;

- Informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ informatii publice de pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
- Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna.

IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

*Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, dupa ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru intelegerea evaluarii sau altor servicii de evaluare furnizate. (*3).*

*(*3)-SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii.*

Alegerea metodei de evaluare prezentata in cuprinsul raportului s-a facut luand in considerare tipul imobilului, tipul valorii exprimate si informatiile disponibile.

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, verificarea situatiei juridice a bunurilor, nu este de competenta evaluatorului si nu il angajeaza raspunderea; evaluarea se face presupunand ca toate partile interesate deputi de aceiasi set de documente.

Opinia evaluatorului este cu referire la proprietatea asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client, fiind limitata exclusiv la acestea.

Evaluatorul a examinat documentele cadastrale si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului; locatia indicata si limitele tronsonului de ocolitoare indicate de reprezentant si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanza intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale constructiei care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

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.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens, se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.

Ipoteze speciale:

- 1. Terenurile se evalueaza in ipoteza in care sunt libere de sarcini.***
- 2. Terenurile se evalueaza in ipoteza in care sunt libere de orice constructii.***
- 3. Evaluarea se realizeaza la cererea expresa a clientului, utilizand strict raportarea la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin.7 din Legea nr. 255/2010.***
- 4. Intrucat nu au fost puse la dispozitie schite individuale cu fiecare teren in parte, iar din ridicarile topografice nu se poate stabili cu exactitate accesul la acestea, evaluarea se realizeaza in ipoteza in care toate terenurile au acces la drum, exceptie facand cele aflate in categoriile „DR” si „CCN”.***

RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul utilizarii la care se face referinta. Nu este recomandat ca o a treia parte sa se foloseasca de acest raport fara a fi

obtinut in prealabil acordul scris al clientului si al autorului evaluarii asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarilor evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor efectuate pe baza acestui raport. Este asumata responsabilitatea fata de toti destinatarii raportului de evaluare.

DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV

Raport intocmit in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020, si cu ghidurile de evaluare elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania: SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile.

Alte reglementari: Legea nr. 255/2010, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul este de tip narativ conform SEV 103-Raportare.

MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si in EURO.

Metodele utilizate au dus la exprimarea valorii finale in LEI, pentru exprimarea acesteia in EURO utilizandu-se cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluarii, si anume 1EUR = 4,949 RON.

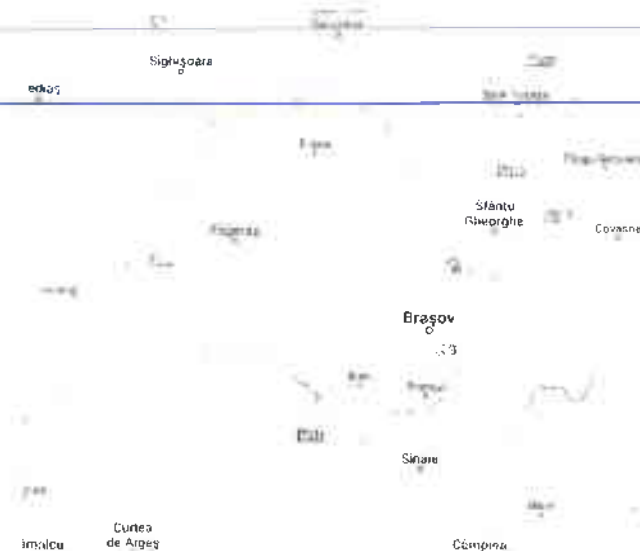


III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Municipiul Fagaras se afla situat pe traseul DN1, la 66 de kilometri de orasul Brasov si 76 de kilometri de orasul Sibiu, pe malul raului Olt, la poalele Muntilor Fagaras. Din punct de vedere geografic, orasul Fagaras este situat in Tara Fagarasului, una dintre cele mai vechi si importante zone geografice si etno-culturale din Romania.





Amplasamentul studiat aparține geomorfologic Depresiunii Făgărașului, câmpie piemontana puternic fragmentată de rețeaua hidrografică.

Situatia economică a Mun. Făgăraș este satisfăcătoare și în ascensiune, datorită investițiilor străine care au dezvoltat mai multe societăți industriale în zona în ultimii 10 ani. De asemenea și sectorul prestațiilor de servicii și cel comercial sunt foarte bine dezvoltate. Acest lucru se reflectă și în domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din țară este destul de redus.

Principalele mijloace de transport ale persoanelor ce circula pe raza localității sunt autobuzele. Localitatea beneficiază și de transport feroviar. Din punct de vedere al dezvoltării economice a localității precizez că, raportându-mă la nivel național, localitatea are o economie mediu dezvoltată, populația ocupată activând în domeniul comerț, servicii, industrie, agricultură, activități agro-industriale, instituții publice. Principalele platforme industriale sau zone din localitate, unde este grupată activitatea de producție sunt: Zona industrială nouă (strada Negoiu), Platforma Upruc, Platforma Mecanoplast și Zona Combinat.

Prin gradul de dezvoltare economică și prin numărul operatorilor economici de pe raza localității putem conchizi că, în ceea ce privește capacitatea de atragere a forței de muncă și din alte localități/regiuni, localitatea prezintă pentru forța de muncă un interes mediu.

Din punct de vedere demografic, localitatea are aproximativ 30.700 locuitori, cu venituri la nivelul mediei pe țară și cu un nivel mediu de pregătire generat de existența la

nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant: prescolar, primar, gimnazial, liceal, post universitar. Institutiile de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate si finantate public. Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant precum si de numarul acestora, putem concluzina ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati, localitatea reprezinta pentru acestia un interes mediu-ridicat.

In aceste conditii, se poate aprecia ca nu exista factori de natura sociala, economica, legislativa sau factori de mediu care sa poata afecta o eventuala vanzare fortata a proprietatii.

Zona in care se afla amplasata proprietatea evaluata este cunoscuta in cadrul localitatii ca fiind „Pe dig”, aceasta fiind o zona periferica a localitatii cu atractivitate piscicola. Din punct de vedere al tipului proprietatilor existente in zona, aceasta este o zona in care se intalnesc proprietati avand urmatoarele utilizari: piscicole, agricole si de locuinte si exista tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.

III.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Tronsonul I al Ocolitorii Municipiului Fagaras are o lungime de aproximativ 718 ml.

Terenurile afectate de expropriere sunt identificate astfel: cad 101139, cad 106649, cad 106648, cad 106647, cad 106645, cad 106644, cad 106643, cad 100239, cad 106642, cad 106641, cad 106640, cad 106639, cad 106638, cad cad 100225, cad 106856, cad 106855, cad 106854, cad 106853, cad 106860, cad 106859, cad 105690, cad 106646, F 725, A 733/1/2, CCN 727/2, CCN 726, A 733/1/13, A 733/1/4, A 733/1/5, A 733/1/6, A 733/1/7, A 733/1/8, A 733/1/9.

Suprafata totala de teren a tronsonului I este de: 18379 mp

Categoriile de folosinta ale terenurilor sunt: arabil, faneata, Drum si canal.

III.3. DESCRIEREA TERENURILOR

Suprafetele de teren supuse evaluarii sunt, in majoritatea lor, in forma dreptunghiulara sau trapezoidala. Suprafetele de teren sunt plane si au acces la strada, unele la soseaua asfaltata iar altele in drumuri de pamant. Gradul de ocupare a zonei este scazut, terenurile libere fiind in numar foarte mare in raport cu imobilele in constructie sau deja edificate. Pe terenurile supuse evaluarii nu este edificata nicio constructie.

In cazul proprietatii supuse evaluarii nu s-au identificat beneficii sau pierderi suplimentare rezultate dintr-un regim de impozitare diferit sau preferential in raport cu alte imobile similare, cu aceeasi destinatie, din zona.

III.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE

Nu este cazul.

III.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

In anii 70, apele Oltului au devenit o problema pentru cei care locuiau in zona, in urma inundatiilor, Aurel Dragus a fost cel care a initiat si a realizat o petitie prin care a strans mii de semnaturi pe care apoi le-a transmis presedintelui Nicolae Ceausescu pentru construirea digului de la Olt. Dupa aceasta petitie, Ceausescu a trimis in zona experti si a inceput constructia. Drumul din partea de sud a digului a fost amenajat in anul 1995 si avea rol tehnologic facilitand atat accesul la dig cat si la cananlul de la sudul drumului. In prezent este practicat ca loc de plimbare si recreere pentru locuitorii din zona. Parcelele de teren din vecinatatea drumului sunt agricole sau ape statatoare.

III.6. DESCRIEREA AVIZELOR URBANISTICE SI A RESTICTIILOR DE DEZVOLTARE

Potrivit Certificatului de Urbanism emis de unitatea administrativ teritoriala prin Biroul de Urbanism Fagaras (anexat raportului), traseul total al ocolitoarei este sectorul de drum national – DN1-Km 0+000 ÷ km 5+930, cu punct de inceput – km 232+324 si punct final, intersectia DN1 km 326+820.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara o putem defini ca totalitatea actelor de tranzacționare (vanzare-cumparare sau schimb) incheiate intre persoane fizice sau juridice, avand ca obiect proprietati imobiliare, precum si totalitatea relatiilor ce se stabilesc in cadrul acestora, intr-un spatiu determinat.

Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la atii factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii si la care au acces cei mai multi participanti de pe piata, inclusiv proprietarul curent.

Din definitie rezulta ca piata imobiliara este compusa dintr-un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii, in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Unicitatea fiecarei proprietati imobiliare, precum si valoarea ridicata a acestui tip de proprietate determina caracteristicile generale ale pietei imobiliare.

Deoarece tranzactiile imobiliare necesita o putere mare de cumparare numarul lor este relativ mic, astfel, nu putem afirma existenta unei pieti eficiente. Ca orice piata libera, piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor, in achizitionarea imobilelor, privity ca investitii de durata depinzand de un numar mare de factori, incepand cu valoarea medie si stabilitatea veniturilor populatiei, pana la rata dobanzilor sau marimea avansului de plata.

Aceasta serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care-si pun amprenta asupra pietei, actioneaza in mod direct asupra cererii si ofertei, ca elemente definitorii ale acesteia.

Desi cererea si oferta sunt elemente esentiale in stabilirea preturilor, piata imobiliara, nefiind una eficienta, nu se autoregleaza, deseori fiind influentata de reglementari guvernamentale sau locale. Piata imobiliara traverseaza si in Romania, o perioada critica.

Pe termen scurt si mediu se poate preconiza ca nivelul preturilor si numarul tranzactiilor se va mentine pe acelasi trend inregistrat in ultimele 6-7 luni.

Analiza de piata intreprinsa personal, pentru terenurile agricole din aria de piata a proprietatii analizate, a evidentiat urmatoarele aspecte:

IV.1. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor din Municipiul Fagaras.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere dar exista si o cerere potentiala pentru cumparare, insa cererea pentru cumparare de proprietati similare chiar daca este relevanta ea este mai putin solvabila din cauza puterii financiare a

potentialilor cumparatori. Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in special de persoane fizice cat si de persoane juridice interesati de inchirierea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- Cererea celor interesati de cumpararea unor proprietati similare este reprezentata de investitori cu putere financiara mare;
- Astfel de potentiali cumparatori exista si pot fi atrasi in aria de piata definita.

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al tipului specific de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

Terenurile din zona sunt libere de constructii si utilizate doar in scop agricol.

Majoritatea tinerilor sunt plecati in strainatate in cautarea unui loc de munca mai bun deoarece salariile in tara Fagarasului sunt destul de mici, nivelul minim fiind in jurul unui salariu minim brut pe economie.

IV.2. ANALIZA OFERTEI

Oferta se refera la dispoibilitatea produsului imobiliar in Municipiul Fagaras.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate, la un anumit moment, la un anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare prezentate mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concluziona:

- Exista suficient teren liber pentru dezvoltarea de noi amplasamente similare cu proprietatea analizata;
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea analizata, volumul acestora ca numar fiind scazut;
- Proprietatile concurente cu cea evaluata au un grad de ocupare (proprietari si chiriasi) mediu;
- Nu exista tendinta de conversie spre utilizari alternative.



Cele mai multe oferte pentru terenuri in zona Fagarasului sunt pe siturile www.olx.ro proprietati oferite spre vanzare direct de catre proprietar. Preturile ofertelor pentru terenuri similare celui evaluat, variaza intre 1 si 3,2 euro/mp, in functie de suprafata si zona.

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este mediu.

IV.3. ANALIZA ECHILIBRULUI

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Pentru obtinerea de cotationi 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.

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

Potrivit datelor furnizate de ANCPI, cele mai multe achizitii de imobile desfasurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara constructii - ceea ce sugereaza mentinerea unui apetit ridicat pentru dezvoltari imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ national, putem presupune ca o buna parte ar fi rezidentiale). In locul al doilea in clasament se situeaza tranzactiile ce vizeaza terenuri intravilane cu constructii, acestea fiind urmate de unitati individuale, apoi de terenuri extravilane agricole si apoi la o distanta considerabila, de terenuri extravilane neagricole. (Sursa: Imobiliare.ro)

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

Terenul studiat se afla intr-o zona mediu cautata, datorita pozitiei si reglementarilor urbanistice.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata piata spatiilor tip teren liber agricol situat in extravilan cu mentiunea ca asemenea imobile se regasesc la vanzare in numar mediu-scazut in majoritatea zonelor supuse analizei, insa nu exista informatii privind tranzactii recent incheiate cu asemenea terenuri. Cu toate acestea, am procedat la analiza pietei terenurilor libere din zonele nominalizate dar si a altor tipuri de imobile si am investigat aspecte legate de situatia economica a zonei, stadiul de dezvoltare a economiei in zone similare si caracteristicile acesteia, populatia sa, trenduri de dezvoltare care se manifesta in ultimii ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate considerat dar nu numai.

Trebuie avut in considerare faptul ca terenurile subiect au dimensiuni cuprinse intre cca. 400 si 15000 mp, au in general o forma regulata si acces la strada (exceptand drumurile). La acestea se adauga faptul ca pe terenurile aflate in extravilan nu se poate edifica niciun fel de constructie. Faptul ca majoritatea terenurilor cu destinatia agricola nu au suprafete foarte mari (maxim 1.5 ha cu o singura exceptie, cele mai multe avand sub 0,5 ha) ele nu prezinta interes pentru marii investitori din agricultura.

In concluzie, suprafetele de teren mentionate sunt greu vandabile.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizarea este definita ca: „Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant din piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”.(*4)

(*4)-SEV 104 – Tipuri ale valorii.

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica aceea varianta de utilizare a unei proprietati imobiliare din diferite alte utilizari posibile care, prin compararea costurilor si a beneficiilor rezultate, se dovedeste a fi cea mai profitabila si mai buna din punct de vedere competitiv.

Este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare

valoare. Pentru a estima valoarea de piata, analiza de cea mai buna utilizare identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezenta, construirea, dezmembrarea sau alipirea; in mod alternativ, terenul poate fi pastrat ca investitie. Presupunem ca terenul este liber, putand fi eliberat prin demolarea constructiilor. Data fiind localizarea, se stabileste cea mai buna utilizarea a terenului liber.

Criterii ce definesc CMBU	Utilizari alternative		
	Agricola	Cladire rezidentiala	Cladire industriala
Permisibila legal	Proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.
Fizic posibila	Localizarea, suprafata si topografia plana sunt optime pentru utilizarea ca teren agricol	-	-
Fezabila financiar	Este fezabila financiar	-	-
Maxim productiva	Este maxim productiva	-	-

In cazul suprafetelor de teren aflate in extravilanul Municipiului Fagaras si a Comunei Beclean avand categoria de folosinta „arabil” si „faneata”, avand in vedere dimensiunile imobilelor in cauza, forma acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de proprietate imobiliara agricola.

Criterii ce definesc CMBU	Utilizari alternative	
	Agricola	Canal
Permisibila legal	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.	Proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale
Fizic posibila	-	Localizarea, suprafata si topografia plana sunt optime pentru utilizarea ca si canal
Fezabila financiar	-	Este fezabila financiar
Maxim productiva	-	Este maxim productiva

In cazul suprafetelor de teren aflate in extravilanul Municipiului Fagaras avand categoria de folosinta „canal”, avand in vedere dimensiunile imobilelor in cauza, forma

Solicita acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea.

acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de utilizare ca si canal.

Criterii ce definesc CMBU	Utilizari alternative	
	Agricola	Drum
Permisibila legal	Proprietatea nu poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale.	Proprietatea poate obtine permisele si autorizatiile legale prevazute de regulamentele locale
Fizic posibila		Localizarea, suprafata si topografia plana sunt optime pentru utilizarea ca drum public
Fezabila financiar	-	Este fezabila financiar
Maxim productiva	-	Este maxim productiva

In cazul suprafetelor de teren aflate in extravilanul Municipiului Fagaras avand categoria de folosinta „drum”, avand in vedere dimensiunile imobilelor in cauza, forma acestora si restrictiile impuse de regulile de urbanism, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatile imobiliare analizate este de utilizare ca drum public.

VI. VALOAREA DE DESPAGUBIRE CONFORM EXPERTIZELOR INTOCMITE SI ACTUALIZATE DE CNP BRASOV SI COVASNA

Tinand cont de prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Hotararii nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, s-a utilizat pentru calculul valorii de despagubire – valorile cuprinse in „Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brasov si Covasna.

Pentru imobilele de tip teren situate in extravilanul Municipiului Fagaras si extravilanul Comunei Beclean, valorile utilizate sunt cele din anexa 1.45 a studiului. Pentru terenurile neagricole, drumuri si canale, acelasi studiu propune ca valoarea terenului neutilizabil (lei/mp) sa reprezinte 20% din valoarea terenului (lei/mp) pe care il deserveste, din categoria corespunzatoare de folosinta a terenurilor, corespunzatoare zonei de impozitare („Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” - pag.30).

Studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județele Brașov și Covasna 2021

Anexa nr.145

VALORI MINIME ALE TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL JUDEȚULUI BRAȘOV

Zona/Localitatea	Teren extravilan agricol (lei/mp)		
	Arabil (lei/mp)	Fâneată/Pășune (lei/mp)	Livada/Vie (plantație de arbuști) (lei/mp)
Municipiul Brașov	4,83	1,65	3,63
Municipiul Săcele	2,92	1,09	3,63
Orașul Ghimbav	3,40	3,23	3,63
Municipiul Codlea	2,67	2,53	3,63
Orașul Predeal	1,55	1,09	3,63
Comuna Sănpetru	4,69	3,25	3,63
Comuna Bod	3,17	0,42	3,63
Comuna Cristian	4,83	1,09	3,63
Comuna Vulcan	2,08	2,00	3,63
Comuna Târduneni și satele aparținătoare	1,87	1,04	3,63
Comuna Prejmer și satele aparținătoare	2,43	1,26	3,63
Comuna Budila	1,26	1,15	2,40
Comuna Telia, Comuna Vama Buzăului și satele aparținătoare	1,22	0,81	2,40
Comuna Hărman și satele aparținătoare	4,83	1,96	3,63
Comuna Hălchiu și satele aparținătoare	2,42	1,21	3,63
Comuna Crizbav și satele aparținătoare	1,25	1,06	3,63
Comuna Dumbravița și satele aparținătoare	1,11	0,84	3,63
Comuna Șercaia, comuna Mândra, comuna Beclean, comuna Voila, comuna Viștea, comuna Drăguș, comuna Sâmbăta de sus, comuna Lișa și satele aparținătoare acestora	1,21	0,83	3,40
Municipiul Făgăraș	1,70	1,15	3,63

235

ESTIMAREA DAUNELOR

Dauna include excedentul valorii de piata corespunzand valorii de satisfactie sau valorii speciale pentru proprietar, dupa caz: deprecieri sau orice alta compensatie.

Daune agricole: in cazul in care se face predarea inainte de recolta, indemnizatia trebuie sa permita expropriatului sa achizitioneze de pe piata o cantitate de produse echivalenta volumului de productie a suprafetelor expropriate sau afectate prin expropriere. Cand bunurile produse de ferma sunt produse finite, compensatia este bazata pe venitul net reprezentativ al productiei afectate, tinand cont de rotatia productiilor.

Compensatii referitoare la sectionarea unei ferme: in caz de sectionare, trebuie sa se masoare incidenta fata de posibilitatea de a avea acces la parcelele astfel create si la modificarile modurilor de exploatare ale lor. Compensatia se estimeaza in functie de parcela care este sau nu inconjurata, daca exista o cale de acces la parcelele sectionate prin intermediul unui traseu aditional si trebuie sa tina cont de cheltuielile actualizate ce pot decurge.

In caz de triangulare sau de creare de parcele a caror suprafata si localizare raman functionale pentru operatiile de la ferma, dauna este calculata prin raportare la dificultatile legate de operatiunile pentru culturi si la o scadere a valorii terenului, daca este cazul.

Dauna pentru valoarea viitoarelor recolte forestiere este valoarea inainte de recoltare a viitoarelor recolte determinata pe baza tabelelor de randament care sunt incluse in studiile de amenajare a padurilor aferente parcelei in cauza.

Daunele ca urmare a relocalizarii: cautarea unei noi zone de lucru, achizitia totala a unei proprietati obliga proprietarul sa efectueze cercetari de piata pentru relocare. Dauna este evaluata in functie de cheltuielile efectuate de proprietar pe parcursul demersurilor acestuia si timpul consacrat in vederea cautarii unei noi proprietati, taxe notariale, comisioane, etc.

Daunele din schimbarea de nivel trebuie sa ia in calcul paguba cauzata unui teren din modificarea nivelului unui drum (ridicarea sau coborarea). Elementele sau factorii de paguba sunt: dificultatea de acces la proprietate (intrare dificila), probleme de drenare a apei, modificarea esteticii proprietatii, aprovizionarea cu apa, etc.

In cazul de fata, s-a estimat o dauna totala de 18%, compusa din urmatoarele componente:

- Taxe notariale aferente tranzactiei – 3%;
- Timpul necesar identificarii unor suprafete noi de teren ce urmeaza a fi achizitionate – 5%;
- Perioada de timp in care proprietarul este privat de folosinta terenurilor avute in proprietate, pana la achizitionarea unor suprafete noi – 10%.



Ing. Mandache Sorina Alexa-Membru titular ANEVAR, nr.leg. 19226
 Nr.tel. : 077. 26856, adresa e-mail: sorinaevaluar@gmail.com

Sr. CH	UAT	Numele si prenumele proprietarului/detinatorului terenului	Tata	Parcela	Categoria de folosinta	Nr. Cail.	CP	Suprafata totala (m ²)	Suprafata de expozitie (m ²)	Zona Valoarea	Valoarea bazat pe expertiza CNP Bazele (lei)	Valoarea terenului conf. expertiza CNP Bazele (lei)	Damae %	Dezua (lei)	Valoarea de pasivitate teren cf. Legii (lei)
1	Rezonant	MEADELUCIAN DORIN	S	72371	arabi	0070	6102	500	504	Siderurgic	272 M	246 000	8%	246 000	8500
2	Fajuta	TUJUREA MARIA, SFGS IOAN	S	72119	terentia	0848	95048	400	300	Edificii/locuinte	40000	40000	8%	40000	40000
3	Fajuta	COHUMA BECLEAN	S	72119	terentia	0848	95048	600	600	Edificii/locuinte	18000	18000	8%	18000	18000
4	Fajuta	CHRISTA MARIA, AMZA RUDICA	S	72119	terentia	0847	95047	2000	2000	Edificii/locuinte	20000	20000	8%	20000	20000
5	Fajuta	CAZAN IOAN, TUJUREA VOIREL	S	72119	terentia	0848	95048	1000	1000	Edificii/locuinte	10000	10000	8%	10000	10000
6	Fajuta	FRIBAN LAUREM, RADUMARI, COSITA EMILIA	S	72119	terentia	0844	95044	400	400	Edificii/locuinte	4000	4000	8%	4000	4000
7	Fajuta	HERJONICA	S	72119	terentia	0843	95043	1644	1644	Edificii/locuinte	16440	16440	8%	16440	16440
8	Fajuta	HERJONICA	S	72119	terentia	0843	95043	1000	1000	Edificii/locuinte	10000	10000	8%	10000	10000
9	Fajuta	HRAMA MARIA	S	72119	terentia	0842	95042	400	400	Edificii/locuinte	4000	4000	8%	4000	4000
10	Fajuta	ORAMA MARIA	S	72119	terentia	0841	95041	400	400	Edificii/locuinte	4000	4000	8%	4000	4000
11	Fajuta	LOBUNA BECLEAN	S	72119	terentia	0840	95040	500	500	Edificii/locuinte	5000	5000	8%	5000	5000
12	Fajuta	COHUMA BECLEAN	S	72119	terentia	0838	95038	4000	4000	Edificii/locuinte	40000	40000	8%	40000	40000
13	Fajuta	HER NICOLAE	S	72119	terentia	0835	95035	4000	4000	Edificii/locuinte	40000	40000	8%	40000	40000
14	Fajuta	GRAMA MARIA	S	72119	terentia	0822	95022	5000	5000	Edificii/locuinte	50000	50000	8%	50000	50000
15	Fajuta	POPAS NICOLAE	S	72119	terentia	0818	95018	5000	5000	Edificii/locuinte	50000	50000	8%	50000	50000
16	Fajuta	GRAMA MARIA	S	72119	terentia	0815	95015	1000	1000	Edificii/locuinte	10000	10000	8%	10000	10000
17	Fajuta	RACACEAN P. DUMITRU	S	72119	terentia	0814	95014	1000	1000	Edificii/locuinte	10000	10000	8%	10000	10000
18	Fajuta	ROB M MARIA	S	72119	terentia	0813	95013	5000	5000	Edificii/locuinte	50000	50000	8%	50000	50000
19	Fajuta	MUNGIIA PASARAS	S	72119	terentia	0810	95010	5000	5000	Edificii/locuinte	50000	50000	8%	50000	50000
20	Fajuta	MUNGIIA PASARAS	S	72119	terentia	0808	95008	5000	5000	Edificii/locuinte	50000	50000	8%	50000	50000
21	Fajuta	MUNGIIA PASARAS	S	72119	terentia	0806	95006	400	400	Edificii/locuinte	4000	4000	8%	4000	4000
22	Fajuta	CAZAN IOAN, FRONTIAR VALERIA	S	72119	terentia	0806	95006	7000	7000	Edificii/locuinte	70000	70000	8%	70000	70000
23	Fajuta	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	S	-	locuina	-	-	3000	3000	Edificii/locuinte	30000	30000	8%	30000	30000
24	Fajuta	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	S	-	terentia	-	-	-	15	Edificii/locuinte	15000	15000	8%	15000	15000
25	Fajuta	PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	S	-	terentia	-	-	-	64	Edificii/locuinte	64000	64000	8%	64000	64000



(Handwritten signature)

Solicit acordul prealabil in scris, pentru publicarea integrala sau partiala a raportului de evaluare. Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si altor utilizatori desemnati specificati in prezentul raport, neasumandu-mi raspunderea fata de alte persoane.

VII. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport a fost elaborat cu scopul estimarii valorii de despagubire, in vederea expropriarii a 34 de terenuri situate in extravilanul Municipiului Fagaras si in extravilanul Comunei Beclean din judetul Brasov. Operatiunea de expropriere este necesara executarii lucrarilor de construire „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” - tronsonul I, judetul Brasov.

Raportul de evaluare a fost realizat in concordanta cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local, Hotararea nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local si Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil.

Raportul de evaluare s-a intocmit avandu-se in vedere expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, in conformitate cu prevederile art. 11, alin. 7 din Legea nr. 255/2010. S-a avut ca baza de calcul „Studiul de piata – privind valorile minime ale proprietatilor imobiliare din Judetele Brasov si Covasna” efectuat la cererea Camerei Notarilor Publici Brasov si Covasna, zonarea Municipiului Fagaras aprobandu-se prin HCL nr. 89/29.05.2017 Anexa 3.

Valoarea estimata a celor 34 de terenuri ce urmeaza a fi expropriate in cadrul lucrarii de utilitate publica denumita „Varianta de Ocolire a Municipiului Fagaras” – tronsonul I, este de **37.646,08 lei, respectiv 7.606,81 lei la cursul BNR de 1 euro = 4,949 lei din data de 10.12.2021.**

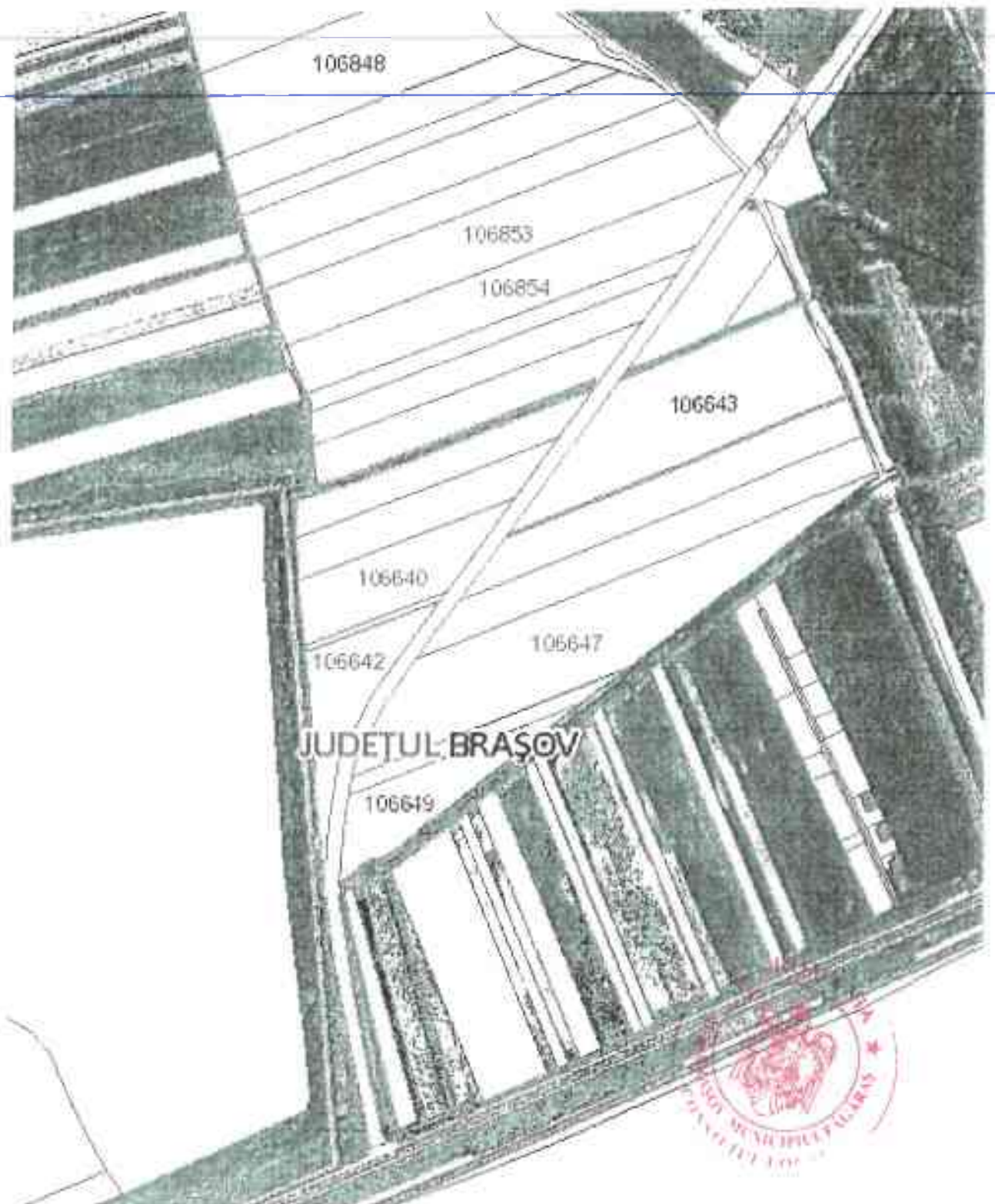
Prezentul raport se supune normelor statutare si poate fi verificat la cerere conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor- editia 2020.



ANEXE

ANEXA 1 - INCADRARE IN ZONA A IMOBILULUI



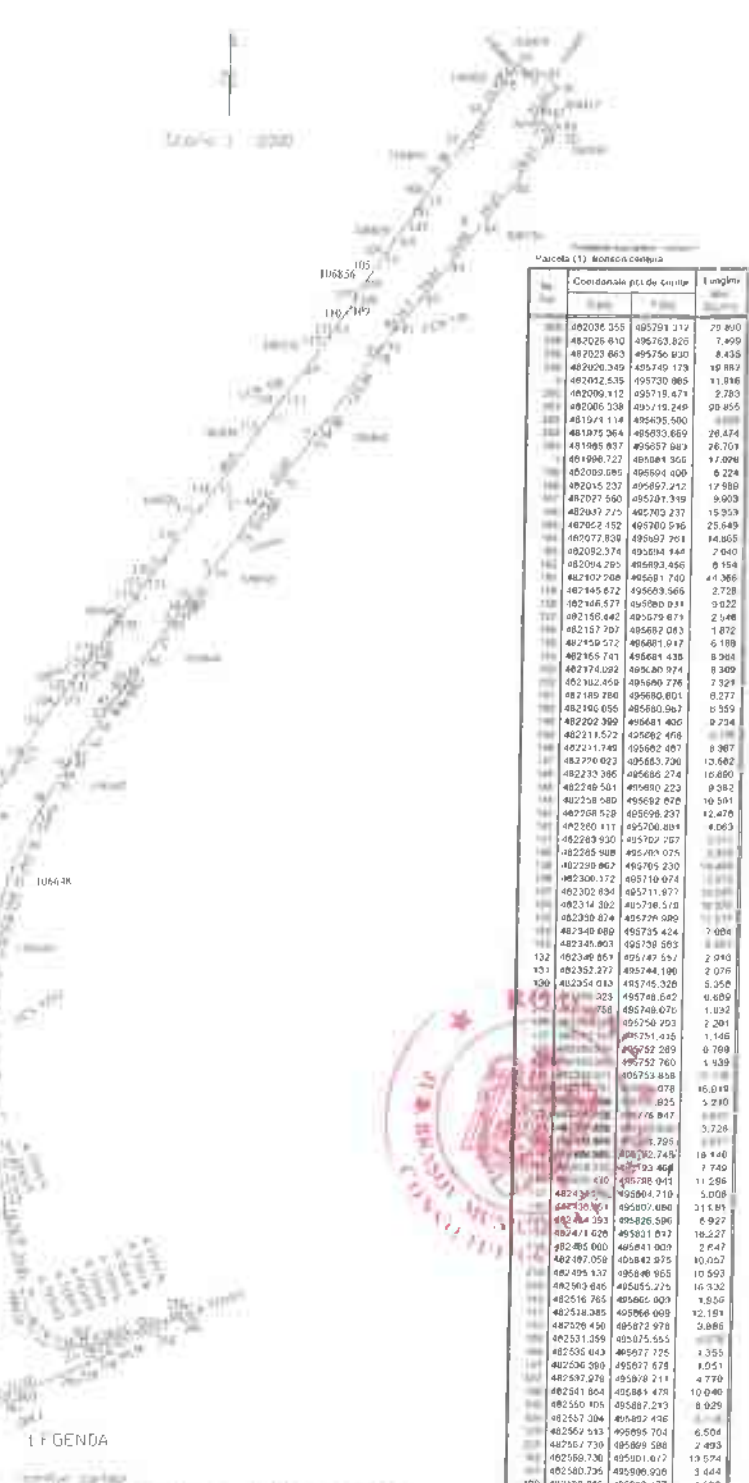




ANEXA 2 – RIDICARE TOPOGRAFICA

PLAN TOPOGRAFIC

Coridor de expropriere pentru proiectul:
 'Varianta de Dealina Municipiul Fagaras' (Tronson 1)



Coordonata pe de cente	lungime	
482036 355	485791 312	70.890
482026 810	485763 826	7.499
482023 863	485756 930	8.435
482020 349	485749 178	19.887
482012 635	485730 865	11.816
482009 112	485718 671	2.783
482006 338	485715 249	99.855
481974 114	485695 500	8.889
481975 264	485693 869	26.474
481985 831	485697 989	76.709
481996 727	485684 366	17.094
482009 085	485694 400	6.224
482015 237	485672 212	17.989
482027 590	485670 339	9.909
482047 215	485670 237	15.339
482052 452	485680 595	25.649
482077 836	485672 261	14.868
482082 374	485684 144	7.040
482094 293	485693 486	9.154
482107 708	485691 740	41.366
482145 672	485693 566	2.728
482146 577	485690 814	9.022
482158 442	485679 871	2.548
482157 707	485692 083	1.872
482159 512	485691 917	6.189
482165 741	485691 438	8.368
482174 192	485687 974	8.309
482182 458	485690 776	7.321
482198 289	485690 801	8.277
482196 656	485690 567	8.559
482202 399	485691 406	9.734
482211 572	485692 468	6.971
482211 749	485692 487	8.987
482249 581	485690 223	9.382
482238 580	485692 676	16.591
482258 528	485698 257	12.470
482260 111	485700 894	4.063
482289 930	485702 767	8.891
482285 908	485698 076	8.891
482299 867	485705 230	16.840
482300 172	485710 874	15.589
482302 834	485711 877	15.589
482314 302	485718 518	15.589
482330 874	485729 999	15.589
482340 689	485735 424	7.094
482348 983	485730 883	8.891
482346 851	485747 557	2.943
482352 277	485744 100	2.076
482354 013	485745 326	5.358
482355 323	485748 642	8.891
482356 758	485748 676	1.182
482357 223	485750 223	2.281
482357 289	485751 435	1.146
482357 760	485752 289	0.769
482357 858	485752 760	1.149
482358 078	485753 858	16.018
482358 825	485754 825	5.290
482359 847	485755 847	8.891
482360 328	485756 328	3.728
482361 811	485757 811	8.891
482362 745	485758 745	19.440
482363 464	485759 464	7.749
482364 041	485798 041	11.286
482365 110	485804 110	5.008
482366 071	485807 071	311.891
482366 596	485826 596	6.927
482367 817	485831 817	16.227
482368 000	485841 000	8.247
482369 058	485842 058	10.052
482369 137	485846 965	10.593
482369 646	485855 275	16.932
482370 785	485866 009	3.804
482371 085	485866 009	32.151
482372 450	485872 978	3.866
482373 359	485875 555	8.891
482374 043	485877 725	3.355
482374 989	485877 678	1.051
482375 978	485878 214	4.770
482376 864	485881 478	10.046
482377 005	485887 213	8.028
482377 204	485892 496	8.891
482377 933	485895 704	6.504
482378 730	485899 388	2.493
482379 730	485901 817	19.574
482380 236	485906 926	3.444
482380 816	485910 477	1.530

482385 021	485911 340	0.564
482387 958	485916 729	8.059
482389 121	485921 843	11.874
482390 811	485926 700	26.005
482392 711	485938 821	11.100
482393 211	485944 664	18.871
482394 371	485950 800	0.518
482395 888	485951 009	4.094
482397 181	485954 400	12.545
482398 051	485962 088	5.820
482399 701	485965 571	10.000
482400 938	485972 938	22.246
482401 188	485985 521	7.004
482402 131	485986 259	5.172
482403 041	485989 421	4.009
482404 151	485991 941	2.509
482405 191	485994 281	1.914
482406 161	485997 001	5.938
482407 181	485999 461	25.443
482408 451	486001 881	24.089
482409 271	486003 101	24.077
482410 531	486005 011	19.028
482411 741	486006 911	19.200
482412 231	486008 941	5.272
482413 881	486010 461	25.443
482414 451	486012 881	24.089
482415 271	486014 101	24.077
482416 531	486016 011	19.028
482417 741	486017 911	19.200
482418 231	486020 941	5.272
482419 881	486022 461	25.443
482420 451	486024 881	24.089
482421 271	486026 101	24.077
482422 531	486028 011	19.028
482423 741	486029 911	19.200
482424 231	486032 941	5.272
482425 881	486034 461	25.443
482426 451	486036 881	24.089
482427 271	486038 101	24.077
482428 531	486040 011	19.028
482429 741	486041 911	19.200
482430 231	486044 941	5.272
482431 881	486046 461	25.443
482432 451	486048 881	24.089
482433 271	486050 101	24.077
482434 531	486052 011	19.028
482435 741	486053 911	19.200
482436 231	486056 941	5.272
482437 881	486058 461	25.443
482438 451	486060 881	24.089
482439 271	486062 101	24.077
482440 531	486064 011	19.028
482441 741	486065 911	19.200
482442 231	486068 941	5.272
482443 881	486070 461	25.443
482444 451	486072 881	24.089
482445 271	486074 101	24.077
482446 531	486076 011	19.028
482447 741	486077 911	19.200
482448 231	486080 941	5.272
482449 881	486082 461	25.443
482450 451	486084 881	24.089
482451 271	486086 101	24.077
482452 531	486088 011	19.028
482453 741	486089 911	19.200
482454 231	486092 941	5.272
482455 881	486094 461	25.443
482456 451	486096 881	24.089
482457 271	486098 101	24.077
482458 531	486100 011	19.028
482459 741	486101 911	19.200
482460 231	486104 941	5.272
482461 881	486106 461	25.443
482462 451	486108 881	24.089
482463 271	486110 101	24.077
482464 531	486112 011	19.028
482465 741	486113 911	19.200
482466 231	486116 941	5.272
482467 881	486118 461	25.443
482468 451	486120 881	24.089
482469 271	486122 101	24.077
482470 531	486124 011	19.028
482471 741	486125 911	19.200
482472 231	486128 941	5.272
482473 881	486130 461	25.443
482474 451	486132 881	24.089
482475 271	486134 101	24.077
482476 531	486136 011	19.028
482477 741	486137 911	19.200
482478 231	486140 941	5.272
482479 881	486142 461	25.443
482480 451	486144 881	24.089
482481 271	486146 101	24.077
482482 531	486148 011	19.028
482483 741	486149 911	19.200
482484 231	486152 941	5.272
482485 881	486154 461	25.443
482486 451	486156 881	24.089
482487 271	486158 101	24.077
482488 531	486160 011	19.028
482489 741	486161 911	19.200
482490 231	486164 941	5.272
482491 881	486166 461	25.443
482492 451	486168 881	24.089
482493 271	486170 101	24.077
482494 531	486172 011	19.028
482495 741	486173 911	19.200
482496 231	486176 941	5.272
482497 881	486178 461	25.443
482498 451	486180 881	24.089
482499 271	486182 101	24.077
482500 531	486184 011	19.028
482501 741	486185 911	19.200
482502 231	486188 941	5.272
482503 881	486190 461	25.443
482504 451	486192 881	24.089
482505 271	486194 101	24.077
482506 531	486196 011	19.028
482507 741	486197 911	19.200
482508 231	486200 941	5.272
482509 881	486202 461	25.443
482510 451	486204 881	24.089
482511 271	486206 101	24.077
482512 531	486208 011	19.028
482513 741	486209 911	19.200
482514 231	486212 941	5.272
482515 881	486214 461	25.443
482516 451	486216 881	24.089
482517 271	486218 101	24.077
482518 531	486220 011	19.028
482519 741	486221 911	19.200
482520 231	486224 941	5.272
482521 881	486226 461	25.443
482522 451	486228 881	24.089
482523 271	486230 101	24.077
482524 531	486232 011	19.028
482525 741	486233 911	19.200
482526 231	486236 941	5.272
482527 881	486238 461	25.443
482528 451	486240 881	24.089
482529 271	486242 101	24.077
482530 531	486244 011	19.028
482531 741	486245 911	19.200
482532 231	486248 941	5.272
482533 881	486250 461	25.443
482534 451	486252 881	24.089
482535 271	486254 101	24.077
482536 531	486256 011	19.028
482537 741	486257 911	19.200
482538 231	486260 941	5.272
482539 881	486262 461	25.443
482540 451	486264 881	24.089
482541 271	486266 101	24.077
482542 531	486268 011	19.028
482543 741	486269 911	19.200
482544 231	486272 941	5.272
482545 881	486274 461	25.443
482546 451	486276 881	24.089
482547 271	486278 101	24.077
482548 531	486280 011	19.028
482549 741	486281 911	19.200
482550 231	486284 941	5.272
482551 881	486286 461	25.443
482552 451	486288 881	24.089
482553 271	486290 101	24.077
482554 531	486292 011	19.028
482555 741	486293 911	19.200
482556 231	486296 941	5.272
482557 881	486298 461	25.443
482558 451	486300 881	24.089
482559 271	486302 101	24.077
482560 531	486304 011	19.028
482561 741	486305 911	19.200
482562 231	486308 941	5.272
482563 881	486310 461	25.443
482564 451	48	

ANEXA 3 – CERTIFICAT DE URBANISM



Plan
Nr. 63 din 16.04.2020

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 63 din 16.04.2020

in scopul constructiei

Ca urmare a terenului adosatare MUNICIPIUL FAGARAS, prin primar GHEORGHE SUCACIU, cu sediul in judetul BRAȘOV - municipiul FAGARAS, cod poștal 505200, Str Republicii nr 3, comuna-sat, telefon/fax: 0268 211313, înregistrată la nr. 31447 din 15.04.2020,

pentru imobila - teren și/sau construcții - situat în județul Brașov - municipiul Făgăraș, cod poștal 505200, intravilan și extravilan, fost sector al DN1 - km 0-000 - km 5-950, cu punct de început DN1 km 236-820 și punct final intersecție DN1 km 236-820, identifica prin: CF105691/Făgăraș, cad. 106391, CF106394/Făgăraș, cad. 106394, CF106397/Făgăraș, cad. 106397, CF106399/Făgăraș, cad. 106399, CF108690/Făgăraș, cad. 105690, CF105689/Făgăraș, cad. 105689, CF105692/Făgăraș, cad. 105692, CF106389/Făgăraș, cad. 106389, CF106392/Făgăraș, cad. 106392, CF105690/Făgăraș, cad. 105690, CF105720/Făgăraș, cad. 105720, CF105693/Făgăraș, cad. 105693 și plan de situație

de terciu, reglementărilor de Documentației de urbanism nr 15060/2010, faza actualizare P.U. elaborată cu Hotărârea Consiliului Local Făgăraș nr 8 din 2016

În conformitate cu prevederile Legii nr. 347/2004 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, amenajarea, reabilitarea și modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC - imobil situat în intravilan și extravilanul locantaș, Municipiul Făgăraș, domeniul public

1.1 - STATUL ROMÂN, DOMINIUL PUBLIC, Întabulare de drept de proprietate, dobândit prin lege, data actului de Aut. administrativ nr. 1705 din 29.11.2007, sens de Casa nr. România, nr. 1558 din 23.08.2017

1.3 - COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII ROTIERE S.A. CIF 160543e8, înabulare drept de concesiune, pe o perioadă de 99 ani, începând cu data semnării contractului, încheiere nr. 15158/12133/12364/15357/15356/15359/12357/12352/12361/12324/15354 din 23.08.2017/16.06.2019

MUNICIPIUL FAGARAS in baza Hotărârii de Guvern nr. 1337/12.2.2010 privind transmutarea statului de drum național - DN - km 0-000 - km 5-950, cu punct de început - km 236-820 și punct final intersecție DN1 km 236-820, inclusiv a terenului aferent, din domeniul public al statului în administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor în domeniul public al municipiului Făgăraș

2. REGIMUL ECONOMIC - însoțită actuale - varianta actualizată Făgăraș, conform P.U. Nu sunt afectate artele de protecție sau artele de protecție ale monumentelor istorice

3. REGIMUL TEHNIC - teren de înălțime egală, se înalță înclinarea cu înălțimea, terenul este pământ amestecat și nisip

Pentru accesul în teren se află două porți de intrare, una pe strada Republicii nr. 3 și una pe strada Podului și un bodec cascat la intersecția cu strada Podului

► SDEE Transilvania-Sud SA ► Orange România FC existentă

► C.N.A.D.N.R. - Direcția Regională de Drumuri și Poduri Brașov

► 2) avize și acorduri privind

c) securitatea la incendiu

(1) protecție civilă

► D.S. Publică Brașov

► 3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora ► aviz de principiu Municipii Făgăraș ► I.P.J. Brașov, Serviciul Circulație a Municipiului Făgăraș ► C.N.C.F.R. ► A.N.T.F. Brașov ► M.Ap.N. Statul Major General ► S.G.A. Brașov ► S.C. Hidroconstrucția S.A.

► 4) studii de specialitate : ► raport de audit de siguranță rutieră ► studiu geotehnic ► studiu topografic

► e) punctul de vedere / actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie) : -

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR
GHEORGHE SURACIL



ARHITECT ȘEF,
LILIANA BOER

SECRETAR GENERAL,
LAURA ELIE QUINC

Achitat taxa de - lei, conform chitanței nr -

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

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

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ până la data de _____

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

PRIMAR,

ARHITECT ȘEF,

SECRETAR GENERAL



Data prelungirii valabilității:

Achitat taxa de

Transmis solicitantului la data de

lei, conform chitanței nr

direct / prin poștă

din

ANEXA 4 – HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL FAGARAS



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0340 268 211 313, Fax: 0340 268 213 028
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA NR.254
din data de 26 noiembrie 2020

- privind aprobarea Studiului de fezabilitate actualizat și indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție -Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FAGARAS,
întrunit în ședință ordinară,

Analizând referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.50718/1/ 27.10.2020 și Raportul Compartimentului de Resort nr. 50718/ 27.10.2020 al arhitectului șef, prin care se propune aprobarea Studiului de fezabilitate actualizat și indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiție -Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, sportive și de agrement, precum și al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană,

Având în vedere Hotărârea de Guvern nr. 133/13.02.2020 privind transmiterea sectorului de drum național - DN7- km 0+000 - km 5+930, cu punct de început -km 232+324 și punct final intersecție DN: km 236+820, inclusiv a terenului aferent, din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor în domeniul public al municipiului Făgăraș,

Luând în considerare prevederile Hotărârii de Guvernului nr.907/ 29.11.2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, precum și a structurii și metodologiei de elaborare a devizului general pentru obiective de investiții și lucrări de intervenție,

Ținând cont de prevederile Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând proiectul faza Actualizare studiu de fezabilitate -Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș elaborat de S.C. Road Construct S.R.L. în baza Contractului nr.31709/20.04.2020 și indicatori tehnico economici pentru obiectivul de investiții Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș,

Potrivit prevederilor art.129, alin (2), lit.b, alin (4), lit. d , alin (7) lit.m) art.139, alin (1) art.196 alin (1) lit a, art.197, art.198 alin 1 și 2 și art.243 alin 1 lit a din Ordonanța de Urgență nr.117/2010 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1- Se aprobă proiectul faza Actualizare studiu de fezabilitate -Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș și indicatori tehnico economici pentru obiectivul de investiții Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș, conform anexei 1 la prezenta hotarare.

Art.z.- Cu ducerea la indeplinirea a prevederilor prezentei hotarâri, se încredințează Primarul Municipiului Făguraș, prin Arhitectul- șef și Serviciul Investiții, implementare proiecte și Direcția Buget Finante.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ALDEA IULIANA



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
LAURA ELENA GIUNCA



Hotărârea s-a adoptat cu 17 voturi pentru și 2 abțineri.
Consilieri în funcție - 19
Consilieri prezenți - 19

Prezenta hotărâre se comunică.

- 1 ex. Dosarul de sedinta
- 1 ex. Prefectura
- 1 ex Secretar General
- 1 ex Serviciul Investiții , implementare proiecte
- 1 ex Compartiment Relatii cu Publicul
- 1 ex. Colectie
- 1 ex. Primar
- 1 ex Arhitect șef
- 1 ex Direcția Buget Finante

Cod: F-50





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

ANEXA 1 la HCL 254/2020

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI aferenți investiției Varianta de ocolire a Municipiului Făgăraș

1. Indicatori maximi, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA respectiv fără TVA, din care construcții montaj (C+M), în conformitate cu devizul general

Denumire	Valoare fără TVA	TVA	Valoare cu TVA
	Lei	Lei	Lei
TOTAL GENERAL	51.370.989,62	9.666.496,33	61.037.485,95
Din care C+M	44.972.106,87	8.544.700,31	53.516.807,18

2. Indicatori minimi, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții și după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare

Capacități (în unități fizice)

- lungime totală drum 5,93 km
- număr intersecții giratorice 3 buc
- număr structuri de artă 2 buc

3. Durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni

- 24 luni durată de execuție a investiției
- 2 luni durată proiectare



ANEXA 5 – FOTOGRAFII

